
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

***** quale mandataria di *****

CONTRO

***** e *****

N. Gen. Rep. 172/23

Giudice Dott.ssa: **G.I. LOI**

Custode Giudiziario: Avv. Perpetua Valentina

ELABORATO PERITALE
(aggiornamento)



Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 232
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
P.IVA 12791210151*

*con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1
cellulare: 338/8019866
telefono e fax: 0377/901706
email: architetti@istarch.net*

Esecuzione Forzata n. 172/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa G.I. LOI
Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA
Perito: Arch. L. Robbiati
1 di 18



Beni in SOMAGLIA (LO), VIA ALESSANDRO MANZONI N. 56/B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

PREMESSA:

L'unità staggita, nella sua rappresentazione planimetrica catastale, riporta graficamente una piccola area esclusiva graffata al Box distinto al fg. 15 map. 74 sub. 701.

ATTUALMENTE DETTA AREA RISULTA INTERCLUSA, NON ISPEZIONABILE NE FRUIBILE IN QUANTO SULLA STESSA TRA IL 1982 E IL 1983, OVVERO IN DATA PRECEDENTE ALL'ACQUISTO DA PARTE DEGLI ESECUTATI (1987), con P.E. 22/82 e successiva variante P.E. 46/83, la vicina, proprietaria dal 1981 dei beni al fg 15 mapp. 77,72 e dei cortili al map 364 e 371 (ex 73/1), ha ristrutturato e costruito il box a confine con i beni staggiti occupando, per errore grafico ed interpretativo delle mappe, la piccola area graffata al box staggito. Per capire la storia dei beni, la scrivente ha analizzato le mappe catastali a partire dalla loro costituzione. Originariamente i beni costituivano parte di un fabbricato di corte già rappresentato a partire dal 1939, in particolare il box staggito deriva dall' originario map. 74, di più ampie dimensioni comprendente lungo il lato Nord-Ovest, le latrine a servizio di tutti i fabbricati. In Epoca non nota e non precisabile, il fabbricato distinto al map 74 ha subito una trasformazione che ha comportato la demolizione/variazione della porzione di edificio costituente le latrine, successivamente, il fabbricato è divenuto Box catastalmente descritto come fg 15 map. 73 sub 1 e graficamente rappresentato, per errore grafico o per erronea interpretazione delle mappe, senza l'area di pertinenza graffata. Si segnala inoltre che il map 73 non è altro che la corte retrostante i beni staggiti attualmente non più fruibile dagli esecutati sia perché divenuta corte esclusiva di altra proprietà, sia perché gli stessi esecutati hanno espresso rinuncia, tamponando, abusivamente, sia la finestra che la porta di accesso alla corte al map. 73, corte non citata nell'atto di provenienza, così come non menzionata l'area esclusiva graffata. Infatti la corte comune di cui si fa menzione nell'atto di acquisto dei beni staggiti, è la corte comune di accesso a tutti i beni, distinta al map. 78.

Inoltre, quando i vicini hanno acquistato l'area di corte al mapp. 371, sulla quale è poi stato costruito il box al map 72 sub. 703 e derivante dal frazionamento del map. 73, la mappa vigente riportava esattamente la consistenza sia della corte a confine con il map. 74, che del fabbricato, rappresentato ancora con la sagoma originaria.

Confrontando le mappe e misurando i fabbricati, si capisce che l'area corrispondente all'originario sedime del map. 74 comprendeva una sorta di dente a nord-ovest ora corrispondente all'area graffata al box, non fruibile perché occupata da altri fabbricati da oltre 40 anni. Le planimetrie catastali precedenti al 2013 non riportavano l'area del sedime originario del map. 74 traendo in inganno chi ha dovuto interpretare le carte senza effettuare una ricerca storica sulle stesse.

Essendo originariamente, la proprietà di una sola persona ed essendo gli attuali proprietari dei beni in affaccio sulla corte tra loro in diverso grado imparentati, la questione non si era mai posta a tal punto che, quando nel 2013 l'esecutata è stata costretta a sistemare il catasto per motivi legati alla successione, si è resa necessaria una migliore identificazione grafica dei beni staggiti, ben visibile nel tipo mappale depositato, ove si evidenzia la forma dell'originario map. 74 che, sovrapposta al box al fg. 15 map. 74 sub. 701, evidenzia l'esistenza dell'area liberata dalla demolizione di porzione di antico fabbricato, area che certamente deve essere intesa come di pertinenza della nostra particella ma che di fatto a partire dal 1982 e quindi da prima dell'acquisto da parte esecutata, è stata, per mero errore interpretativo occupata da altro fabbricato, ovvero usucapita di fatto ma non in diritto. Sino al chiarimento di detta questione la scheda catastale non potrà essere sistemata. Si segnala inoltre che dovrà essere presentato anche nuovo tipo mappale poiché in mappa l'area sembra essere oltre il Box di altra proprietà mentre sovrapponendo le schede dei due box, del 2013 e del 2011 (box non staggito) e misurando dall'interno, si osserva che l'area è ricompresa pressoché completamente dal box di costruzione a confine. Quand'anche una piccola porzione non fosse ricompresa la stessa risulterebbe interclusa e per rinuncia da parte esecutata (tamponamento uscita dal box) e perché l'area cortilizia al map. 73 risulta di proprietà esclusiva altrui senza costituzione di diritti reali a favore di parte esecutata.

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

2 di 18

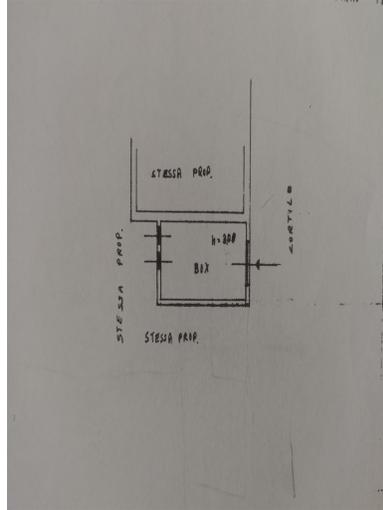


N.B.: IL PERITO, NELLA SUA VALUTAZIONE HA TENUTO CONTO DI QUESTA CIRCOSTANZA E IL VALORE ATTRIBUITO AL BENE DEVE INTENDERSI COMPRESIVO DELLE CONSIDERAZIONI SOVRA ESPOSTE. SI PRECISA CHE SARANNO DA RITENERSI TOTALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO LE AZIONI ATTE ALLA REGOLARIZZAZIONE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO.

Confronto tra mappe e planimetrie a chiarimento di quanto sopra:



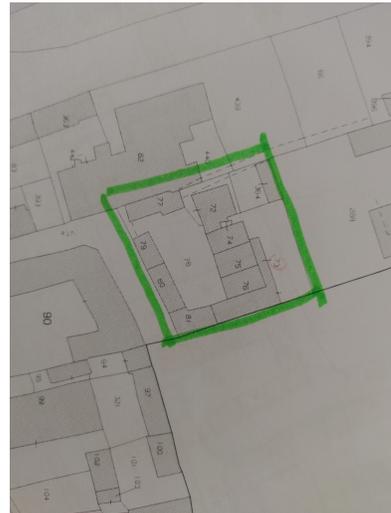
Mappa storica che evidenzia la consistenza dell'originario map. 74 circondata dall'area al map. 73



Planimetria del 1973 relativa al box staggito in cui si evidenzia l'errata rappresentazione Grafica del bene: Il box deriva dalla particella 74 evidentemente demolita/variata, l'area precedentemente occupata dal fabbricato doveva essere graffata al box e comparire come area di proprietà esclusiva.



Mappa ante 1980 ove compare ancora il Fabbricato al map. 74 . Qui si evidenzia la porzione acquistata dalla vicina. In particolare si evidenzia la porzione di corte derivante dal frazionamento del map 73. Sul map 371 è stato costruito il box a confine che dal 1983, per errata interpretazione delle carte occupa sia l'area al map. 371



Attuale mappa. Il map 74 è rappresentato anche con la proiezione del piano primo. (per questo sembra di maggiore consistenza). Qui si evidenzia l'area graffata ma la posizione non è corretta perché è rappresentata oltre il box costruito a confine. Nella realtà non è così in quanto è occupata pressoché totalmente dal box al confine (map 72 sub 703). Detta area è comunque interclusa stante l'impossibilità di accedervi (tamponate alla fine degli anni '80 le due aperture presenti nella planimetria del box del 73). Inoltre il cortile al map. 73 appartiene ad

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

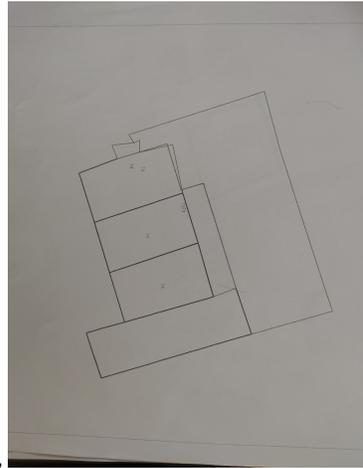
Perito: Arch. L. Robbiati

3 di 18

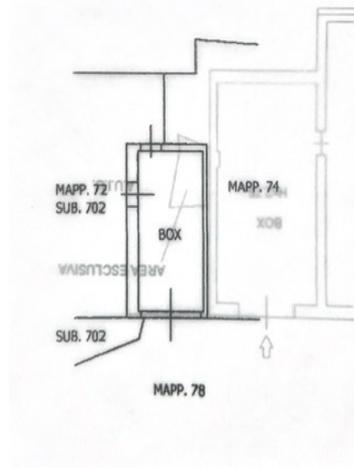


(acquistata dalla vicina nel 1981)
che quasi tutta l'area graffiata al box
staggito.

altra proprietà.



Tipo mappale redatto nel 2013
Si vede l'area occupata originariamente
dal fabbricato al map.74
(divenuta area graffiata)
e l'area attuale occupata dal box
staggito



Sovrapposizione Planimetria Box a confine
a Box staggito ove si evidenzia la posizione
dell'area graffiata, ovvero all'interno del box
al map 72 sub 703 e non come erroneamente
rappresentato in mappa e nella planimetria
di cui sopra che la rappresenta oltre il box .
Rappresentazione che non collima con le vecchie mappe

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad unità immobiliare ubicata al piano terra di fabbricato di corte, privo di cantina, dotato di Box collegato all'unità attualmente utilizzato come deposito. I beni sono posti al piano terra.

L'immobile è sito in Comune di Somaglia (LO), Via Alessandro Manzoni n. 56/B. (cfr.all. 1,4,12-15) Trattasi di appartamento economico ad uso residenziale posto al piano terra, costituente porzione di fabbricato di corte costituito da più unità prospicienti cortile comune, di antica costruzione (ante 1967), composto da tre locali oltre cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno. In esterno area cortilizia comune al map 78 e piccola area esclusiva graffiata al Box non fruibile per le motivazioni espresse in premessa. Infatti, l'area non è attualmente accessibile sia perché l'esecutata ha rinunciato all'accesso al cortile retrostante distinto al map. 73 essendo lo stesso di altra proprietà e non essendo state istituite servitù di passo a favore dei beni staggiti, sia perché occupata da altro immobile a confine. Allo stato attuale detta area non può essere visionata né rilevata

Si tratta di un'unità ubicata in zona semi-centrale, nel complesso in sufficiente stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento di antica costruzione presenta finiture risalenti al 1982, epoca in cui è stata richiesta concessione edilizia per la realizzazione di servizio igienico: pavimenti in piastrelle, incollati su precedente pavimentazione, porte in legno e vetro/soffietto, placche impianto elettrico anni 70/80. I serramenti e le tapparelle, in legno, risultano all'analisi visiva, più recenti in quanto dotate di doppio vetro e tapparelle in PVC. Successivamente sono stati eseguiti piccoli lavori di finitura. I cassonetti delle tapparelle non sono coibentati e le corde da verificare nel funzionamento. Assente predisposizione impianto di aria condizionata, non presenti le certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia questa presente in cucina. Si precisa che per accedere al bagno è presente soglia da cm 3 (dovuta all'incollaggio della nuova pavimentazione su preesistente). L'attacco lavatrice è posto nel Box.

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

4 di 18



Il termostato è del tipo manuale.

NOTA DI PRECISAZIONE IN MERITO ALL'ACCESSO: "... Accesso: pedonale e carraio da via Manzoni, posta in lato sud, attraverso il cortile comune al map.78".

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 106,00 oltre box di mq 30,00. L'area di pertinenza graffata al box è, allo stato attuale, interclusa, circa mq 3 (da mappa catastale).**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12-15)

Intestata al Sig. *****nato a ***** il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione dei beni con ***** e alla Sig.ra *****nata a *****il *****, C.F. *****proprietaria per la quota di 1/2 in comunione dei beni con *****

Descrizione:

foglio 15 mappale 73 subalterno 702, fg 15 map 75 sub 701 e fg 15 map 76 sub 701, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,0, P.T., Superficie Catastale 106 mq (totale escluse aree scoperte 106 mq), rendita € 242,73.

Nota: Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2014 Pratica n. LO0021283 in atti del 28/05/2014 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 4768.1/2014) VARIAZIONE del 16/07/2013 Pratica n. LO0033857 in atti dal 16/07/2013 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9461.1/2013). Immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 15 Particella 73 Subalterno 1/2; Foglio 15 Particella 73 Subalterno 101; Foglio 15 Particella 74; Foglio 15 Particella 75; Foglio 15 Particella 79; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5078.793/1999) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota: La planimetria catastale presente in banca dati è del 16/07/2013 (prot. LO0033857), riporta la rappresentazione di un unico appartamento identificato al fg 15 map 73 sub 702. L'elaborato planimetrico chiarisce che detta planimetria deriva dall'unione con gli altri mappali indicati senza soppressione. Poiché, come sarà chiarito in seguito, è necessaria una CILA IN SANATORIA PER VARIANTI, successivamente sarà opportuno aggiornare il catasto, sopprimendo le particelle non più attive per fusione in unica particella.

NOTA: nell'atto di compravendita il codice fiscale del Sig. *****non è indicato in modo corretto (*****), così come nella successiva trascrizione di ipoteca. Corretti luogo e data di nascita

- B. **BOX:** posto al piano terra con accesso da cortile comune. Si presenta pavimentato e utilizzato come deposito collegato senza autorizzazione edilizia all'unità abitativa. Il Box originariamente era collegato al cortile al map 73 di altra proprietà, gli esecutati hanno tamponato sia la porta che la finestra provvedendo alla sola sistemazione della scheda catastale, senza autorizzazione edilizia che dovrà essere presentata in sanatoria. Porta esterna in ferro e vetro a doppia anta, porta di collegamento con la cucina in legno e vetro smerigliato. La presa lavatrice è ubicata nel box. Sviluppa una superficie lorda di circa **mq 38.00.**

RELATIVAMENTE ALLA PICCOLA AEREA ESCLUSIVA GRAFFATA AL MAPPALE 74 SUBALTERNO 701, ATTUALMENTE NON ACCESSIBILE (INTERCLUSA ED USUCAPITA DI FATTO MA NON IN DIRITTO), SI DEVE PRECISARE CHE LA STESSA NON VIENE DESCRITTA NELL'ATTO DI PROVENIENZA E CHE, NELLA PLANIMETRIA STORICA RELATIVA AL BENE ACQUISTATO (MAP 73 SUB 1 POI SOPPRESSO) NON ERA RAPPRESENTATA. L'ESECUTATA HA RICHiesto NEL 2013, LA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALLA QUALE E' EMERSA LA PROPRIETA' DELLA PICCOLA AREA GRAFFATA DERIVANTE DALL'AREA DI SEDIME CORRISPONDENTE ALL'ORIGINARIO MAP. 74 ERRONEAMENTE RAPPRESENTATA NEL TEMPO, DAL 2013 AD OGGI GLI ESECUTATI NON HANNO MOSTRATO INTERESSE PER L'AREA.

ALLO STATO ATTUALE NON È POSSIBILE "SGRAFFARE DETTA AREA" PERTANTO IL PERITO, NELLA SUA VALUTAZIONE HA TENUTO CONTO DI QUESTA CIRCOSTANZA E IL VALORE ATTRIBUITO AL BENE DEVE INTENDERSI COMPRENSIVO DELLE CONSIDERAZIONI ESPOSTE IN PREMESSA. SI PRECISA CHE SARANNO DA RITENERSI TOTALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO LE AZIONI ATTE ALLA REGOLARIZZAZIONE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO.

Esecuzione Forzata n. 172/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa G.I. LOI
Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA
Perito: Arch. L. Robbiati
5 di 18



Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12-15)

Intestata al Sig. *****nato a *****il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione dei beni con ***** e alla Sig.ra *****nata a *****il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2 in comunione dei beni con *****.

Descrizione:

foglio 15 mappale 74 subalterno 701, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq Superficie Catastale mq 38, rendita € 79,02.

Coerenze in un sol corpo come da atto di compravendita (in senso orario)

A nord: giardino e parte del map 73;

Ad est: unità immobiliare di cui della “porzione B” della denuncia di variazione

A sud: cortile comune al map 78

A Ovest: beni *****

Nota: Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 28/05/2014 Pratica n. LO0021283 in atti dal 28/05/2014

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4768.1/2014)

VARIAZIONE del 16/07/2013 Pratica n. LO0033857 in atti dal 16/07/2013 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI (n: 9461.1/2013)

Immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 15 Particella 73 Subalterno 1/2; Foglio 15 Particella 73 Subalterno 101; Foglio 15 Particella 74; Foglio 15 Particella 75; Foglio 15 Particella 79;

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5078.793/1999)

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

SI PRECISA CHE LA VARIAZIONE E' AVVENUTA PER UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Nota: La planimetria catastale presente in banca dati é del 16/07/2013 (prot. LO0033857)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento in sufficiente stato manutentivo posto al piano terra di fabbricato di corte di antica formazione in zona semicentrale. Dotato di Box collegato all'unità, con poche possibilità di parcheggio esterno. L'ingresso avviene da Via Manzoni previo passaggio da cortile comune.

Caratteristiche zona: semi-centrale, a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le mappe dei comuni vicini a Somaglia:

Senna Lodigiana 3,1 km | Casalpusterlengo 3,3 km | Fombio 4,4 km | Ospedaletto Lodigiano 4,8 km | Codogno 5,6 km | Guardamiglio 6,0 km | Calendasco (PC) 7,5 km | Orio Litta 6,3 km | Terranova dei passerini 6,5 km | San Fiorano 7,1 km | Livraga 8,3 km | Santo Stefano Lodigia 8,7 km | Brembio 8,7 km | San Rocco al Porto 9,0 km | Castelgerundo 9,6 km | Secugnago 9,8 km | Maleo 10,2 km | Monticelli Pavese (PV) 10,4 km | Turano Lodigiano 11,1 km | Rottofreno (PC) 12,2 km | Piacenza 12,5 km.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade: il comune di Somaglia è attraversato dalla SP126 collegata alla Strada Statale 9 Via Emilia

Ferrovie: il territorio comunale non è servito da stazione, presente a Casalpusterlengo (5,5 km)

Autostrade: il comune di Somaglia si trova a circa 8,8 km dal casello autostradale del Basso Lodigiano (Guardamiglio -LO-).

La popolazione da rivelazione ISTAT risulta in diminuzione.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido e scuola materna (buono), centro commerciale (buono, Bennet a Codogno), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), vigili urbani (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono, Codogno e Casalpusterlengo), supermercati (buoni), Ospedale (buono, Codogno), Vigili del Fuoco (buono, Casalpusterlengo).

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

6 di 18



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

3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 2,3,17)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 21/12/2023, insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava occupata dagli esecutati ivi residenti con la famiglia. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte del ADE di Lodi non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, alcun contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna.*

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

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

4.2.1 Iscrizioni

ALLA DATA DEL 18/04/2024 (cfr. 6, 8-10)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni a favore della *******contro** *****e con *****firma del Dott. ***** (Notaio in) in data 22/10/2009 Rep. n. 115891/23084; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/10/2009 ai nn. 17704/4215
importo ipoteca: € 125.366,00
importo capitale: € 62.683,44
Riferito limitatamente a: QUOTA INTERA DELLE UNITA' STAGGITE INDICATE COME NELLA PRECEDENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE OVVERO COME FG 15 MAP. 73 SUB 2 (ora map75 sub 701 graffato alla particella 76 sub 701 e alla particella 73 sub 702) E FG 15 MAP 73 SUB 1 (ora particella 74 sub 701)

Ipoteca legale: derivante da atto amministrativo: IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 DPR29/09/1973 NUM.602 a favore di *******contro** *****firma del ***** (*****) in data 28/07/2010 Rep. n. 13580/135; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 04/08/2010 ai nn. 14400/3700
importo ipoteca: € 31.905,40
importo capitale: € 15.952,70
Riferito limitatamente a: QUOTA DI 500/1000 DI PROPRIETA' TEDESI DELLE UNITA' STAGGITE INDICATE COME NELLA PRECEDENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE OVVERO COME FG 15 MAP. 73 SUB 101 (ora map. 75sub 701 graffato alla particella 76 sub 701 e alla particella 73 sub 702) E FG 15 MAP 73 SUB 1 (ora particella 74 sub 701)
Nota: *****è intervenuta nella presente procedura contro *****e contro *****

4.2.2. Pignoramenti: (cfr.6,11)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di *******contro** *****e *****notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 09/08/2023 al Rep. n. 2448/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/10/2023 ai nn. 15839/10656.

Riferito limitatamente a: Abitazione al map75 sub 701 graffato alla particella 76 sub 701 e alla particella 73 sub 702 e box particella 74 sub 701 del Fig. 15 del Comune di Somaglia.

Nota: si precisa che la scheda catastale dell'appartamento è scaricabile con il solo identificativo fg 15 map 73 sub 702.

Nota: nella presente procedura è intervenuta *****

4.2.3 Altre trascrizioni/iscrizioni: nessuna



4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 12)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

DA UN PUNTO DI VISTA DEL DISEGNO PLANIMETRICO:

Dall'analisi documentale reperita presso il Comune di Somaglia (CE 1139/1/1982: sistemazione di casa di civile abitazione) si segnala quanto è emerso:

1) I lavori prevedevano la realizzazione di bagno e cucina mediante costruzione di tavolato divisorio e il tamponamento del collegamento con la seconda camera. L'appartamento ricavato sarebbe risultato di due camere oltre cucina e bagno.

2) Lo stato dei luoghi risulta differente ovvero: non eseguito il tamponamento del collegamento con la seconda camera ma tamponato il collegamento con l'unità a confine (ora di altra proprietà)

3) tamponata apertura di accesso al sottoscala posto nel soggiorno

4) aperto, con demolizione di porzione di muro portante, accesso al ripostiglio sottoscala dal disimpegno formatosi con l'elevazione dei nuovi tavolati

5) aperto, con demolizione di porzione di muro portante, accesso al box dalla cucina collegando gli stessi senza cambio di destinazione d'uso del box che viene utilizzato come ripostiglio lavanderia collegato alla cucina con porta in legno e vetro e non tagliafuoco.

6) tamponate, senza deposito di pratica edilizia, la porta e la finestra un tempo presenti sul retro del box

7) leggere difformità metriche interne (superfici e altezze)

8) all'interno vi sono soglie formatesi per incollo piastrelle su precedente pavimentazione (box-cucina, disimpegno-bagno). La soglia disimpegno bagno comporta necessità di progetto per l'adattabilità dello stesso ai portatori di Handicap.

9) nella camera creazione di disimpegno mediante soffietto ad "L" al fine di disimpegnare ingresso alla seconda camera. (removibile in quanto trattasi di arredo).

Regolarizzazioni:

Scia in sanatoria Oblazione € 516,00

Oneri professionali relativi alla presentazione della pratica in sanatoria € 800,00 oltre 15% di spese € 120,00

Diritti di segreteria € 150,00

• **TOTALE** € 1.586,00

Il tutto salvo conguagli all'atto della presentazione, IVA ed oneri di legge.

• **RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: OCCORRE EFFETTUARE UNA VERIFICA DEGLI STESSI, UNA VERIFICA DEL LIBRETTO CALDAIA, VERIFICA DELLA MESSA A TERRA E LA RISPONDEZZA ALLE NORME PRIMA DELL'UTILIZZO**
€ 1.800,00

(DETTO COSTO È RELATIVO ALLA VERIFICA NON A LAVORI DI RIFACIMENTO TOTALE DEGLI STESSI. IL VALORE DI CESSIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE)

Nota: si precisa che nella concessione si chiedeva il deposito del progetto energetico L. 373/76 e delle relative attestazioni di conformità. QUESTI DOCUMENTI NON SONO STATI REPERITI TRA GLI ATTI MESSI A DISPOSIZIONE DEL PERITO DA PARTE DEL COMUNE.

4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 12-16)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

-la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ma non è conforme alla documentazione agli atti comunali. Non si provvede all'aggiornamento catastale in quanto SUCCESSIVAMENTE ALLA SANATORIA la scheda sarà conforme allo stato dei luoghi.

Ciò che dovrà essere regolarizzato è la presenza dell'area graffata attualmente non solo interclusa ma occupata da altro fabbricato, costruito negli anni '80 anche sull'area di sedime dell'originario fabbricato identificato al map. 74 che, una volta demolite le latrine esterne avrebbe dovuto risultare quale area esclusiva graffata al mappale del box e che per errata rappresentazione grafica sin dagli anni '70 aveva indotto a pensare che tutta l'area identificata prima con il map. 73/b e poi con il map 371 fosse area libera ad altro mappale. Si precisa che anticamente la proprietà era unica e che la stessa ha venduto a soggetti legati per diverso grado da parentela. Gli stessi hanno acquistato nel 1981 e contestualmente depositato pratica edilizia per la ristrutturazione e costruzione del box nel 1982 con variante nel 1983. Si precisa inoltre che la scheda citata nell'atto di acquisto, il Box non

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

8 di 18



riportava l'area graffata, riportata invece, nella migliore identificazione catastale del 2013. L'area è stata usucapita di fatto ma non in diritto. Successivamente alla causa di usucapione si potrà eventualmente sistemare la scheda del box. Il prezzo di cessione ricomprende le criticità esposte e il mancato uso della piccola area esclusiva.

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulla visura del Box sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione.

La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi.

Regolarizzazioni catastali: ad oggi nessuna. Successivamente alla sanatoria e alle pattuizioni circa l'area graffata, si provvederà al deposito della necessaria documentazione catastale (deposito di frazionamento/tipo mappale/docfa)

Riferito limitatamente a unità staggite e unità non staggite poste a confine.

N.B.: IL PERITO, NELLA SUA VALUTAZIONE HA TENUTO CONTO DI QUESTA CIRCOSTANZA E IL VALORE ATTRIBUITO AL BENE DEVE INTENDERSI COMPRESIVO DELLE CONSIDERAZIONI ESPOSTE IN PREMESSA. SI PRECISA CHE SARANNO DA RITENERSI TOTALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO LE AZIONI ATTE ALLA REGOLARIZZAZIONE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all. 12-16)

N.B.: SI RIMANDA A QUANTO ENUNCIATO IN PREMESSA

L'appartamento oggetto di stima NON È DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... procedura esecutiva singola..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Spese Condominiali : attualmente nessuna

Ammontare del debito ad oggi accumulato	€ -----
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione chiuse a consuntivo 2022	€ -----
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2023	€ -----
spese straordinarie previste	€ ----
Quota millesimale pari millesimi -----	
L'impianto di riscaldamento è autonomo, l'esecutata ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale presenza di amianto e che non vi sono spese condivise con gli altri fabbricati	

Cause in corso: non segnalate.

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a: corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. 4, 6-7, fascicolo di causa)

6.1 Attuali proprietari:

* Intestata al Sig. *****nato a *****il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione dei beni con ***** e alla Sig.ra *****nata a *****il *****, C.F. *****proprietaria per la quota di 1/2 in comunione dei beni con *****.

Proprietari dal 03/12/1987 ad oggi.

I Sig.ri *****e *****acquistano i beni oggetto di procedura dalla Sig.ra *****con **atto di compravendita a** firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 03/12/1987 al Rep. 15245/2165; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/1987 ai nn. 12546/8279.

Riferito limitatamente a: unità staggite

Generalità delle Parti:

*****nato a ***** il *****, C.F. *****
*****nata a ***** il *****, C.F. *****
*****nata a ***** il *****, C.F. *****

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

6.2 Precedenti proprietari (ANTE VENTENNIO):

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

9 di 18



*****nata a ***** il *****, C.F. ***** quota 1/1

Proprietario dal 03/11/1979 al 03/12/1987

La Sig.ra *****per la quota di 1/1 diviene proprietaria dei beni oggetto di procedura per successione legittima in morte della Sig.ra *****con denuncia di successione N. 32 VOL.

194 e denuncia integrativa N. 46 VOL 195- Registro di Codogno)

Riferito limitatamente a: unità staggite

PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 12)

L'Ufficio Tecnico del Comune di Somaglia (Lo), relativamente all'immobile in questione, ha reperito e messo a disposizione del perito estimatore i seguenti titoli abilitativi:

- **prot. 74 pratica n. 1139/1/1982 del 30/01/1982: Concessione edilizia per "sistemazione casa ad uso civile abitazione"**, rilasciata dal Comune di Somaglia a ***** , alla pratica risultano allegati: richiesta concessione e disegni di stato di fatto, confronto, progetto.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A e B

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad unità immobiliare ubicata al piano terra di fabbricato di corte, privo di cantina, dotato di Box collegato all'unità attualmente utilizzato come deposito. I beni sono posti al piano terra.

L'immobile è sito in Comune di Somaglia (LO), Via Alessandro Manzoni n. 56/B. (cfr.all. 1,4,12-15)

Trattasi di appartamento economico ad uso residenziale posto al piano terra, costituente porzione di fabbricato di corte costituito da più unità prospicienti cortile comune, di antica costruzione (ante 1967), composto da tre locali oltre cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno. In esterno area cortilizia comune al map 78 e piccola area esclusiva graffata al Box non fruibile per le motivazioni espresse in premessa. Infatti, l'area non è attualmente accessibile sia perché l'esecutata ha rinunciato all'accesso al cortile retrostante distinto al map. 73 essendo lo stesso di altra proprietà e non essendo state istituite servitù di passo a favore dei beni staggiti, sia perché occupata da altro immobile a confine. Allo stato attuale detta area non può essere visionata né rilevata

Si tratta di un'unità ubicata in zona semi-centrale, nel complesso in sufficiente stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento di antica costruzione presenta finiture risalenti al 1982, epoca in cui è stata richiesta concessione edilizia per la realizzazione di servizio igienico: pavimenti in piastrelle, incollati su precedente pavimentazione, porte in legno e vetro/soffietto, placche impianto elettrico anni 70/80. I serramenti e le tapparelle, in legno, risultano all'analisi visiva, più recenti in quanto dotate di doppio vetro e tapparelle in PVC. Successivamente sono stati eseguiti piccoli lavori di finitura. I cassonetti delle tapparelle non sono coibentati e le corde da verificare nel funzionamento. Assente predisposizione impianto di aria condizionata, non presenti le certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia questa presente in cucina. Si precisa che per accedere al bagno è presente soglia da cm 3 (dovuta all'incollaggio della nuova pavimentazione su preesistente). L'attacco lavatrice è posto nel Box. Il termostato è del tipo manuale.

NOTA DI PRECISAZIONE IN MERITO ALL'ACCESSO: "... Accesso: pedonale e carraio da via Manzoni, posta in lato sud, attraverso il cortile comune al map.78".

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 106,00 oltre box di mq 30,00. L'area di pertinenza graffata al box è, allo stato attuale, interclusa, circa mq 3 (da mappa catastale).**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12-15)

Intestata al Sig. *****nato a *****il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione dei beni con *****

e alla Sig.ra *****nata a *****il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2 in comunione dei beni con *****

Descrizione:

foglio 15 mappale 73 subalterno 702, fg 15 map 75 sub 701 e fg 15 map 76 sub 701, categoria

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

10 di 18



A/3, classe 3, consistenza vani 5,0, P.T., Superficie Catastale 106 mq (totale escluse aree scoperte 106 mq), rendita € 242,73.

Nota: Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2014 Pratica n. LO0021283 in atti del 28/05/2014
VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 4768.1/2014)
VARIAZIONE del 16/07/2013 Pratica n. LO0033857 in atti dal 16/07/2013 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9461.1/2013).
Immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 15 Particella 73 Subalterno 1/2; Foglio 15 Particella 73 Subalterno 101; Foglio 15 Particella 74; Foglio 15 Particella 75; Foglio 15 Particella 79;
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5078.793/1999)
Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota: La planimetria catastale presente in banca dati è del 16/07/2013 (prot. LO0033857), riporta la rappresentazione di un unico appartamento identificato al fg 15 map 73 sub 702. L’elaborato planimetrico chiarisce che detta planimetria deriva dall’unione con gli altri mappali indicati senza soppressione. Poiché, come sarà chiarito in seguito, è necessaria una CILA IN SANATORIA PER VARIANTI, successivamente sarà opportuno aggiornare il catasto, sopprimendo le particelle non più attive per fusione in unica particella.

NOTA: nell’atto di compravendita il codice fiscale del Sig. ***** non è indicato in modo corretto (*****), così come nella successiva trascrizione di ipoteca. Corretti luogo e data di nascita

B. BOX: posto al piano terra con accesso da cortile comune. Si presenta pavimentato e utilizzato come deposito collegato senza autorizzazione edilizia all’unità abitativa. Il Box originariamente era collegato al cortile al map 73 di altra proprietà, gli esecutati hanno tamponato sia la porta che la finestra provvedendo alla sola sistemazione della scheda catastale, senza autorizzazione edilizia che dovrà essere presentata in sanatoria. Porta esterna in ferro e vetro a doppia anta, porta di collegamento con la cucina in legno e vetro smerigliato. La presa lavatrice è ubicata nel box. Sviluppa una superficie lorda di circa mq 38.00.

RELATIVAMENTE ALLA PICCOLA AEREA ESCLUSIVA GRAFFATA AL MAPPAL 74 SUBALTERNO 701, ATTUALMENTE NON ACCESSIBILE (INTERCLUSA ED USUCAPITA DI FATTO MA NON IN DIRITTO), SI DEVE PRECISARE CHE LA STESSA NON VIENE DESCRITTA NELL’ATTO DI PROVENIENZA E CHE, NELLA PLANIMETRIA STORICA RELATIVA AL BENE ACQUISTATO (MAP 73 SUB 1 POI SOPPRESSO) NON ERA RAPPRESENTATA. L’ESECUTATA HA RICHIESTO NEL 2013, LA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALLA QUALE E’ EMERSA LA PROPRIETA’ DELLA PICCOLA AREA GRAFFATA DERIVANTE DALL’AREA DI SEDIME CORRISPONDENTE ALL’ORIGINARIO MAP. 74 ERRONEAMENTE RAPPRESENTATA NEL TEMPO, DAL 2013 AD OGGI GLI ESECUTATI NON HANNO MOSTRATO INTERESSE PER L’AREA.

ALLO STATO ATTUALE NON È POSSIBILE “SGRAFFARE DETTA AREA” PERTANTO IL PERITO, NELLA SUA VALUTAZIONE HA TENUTO CONTO DI QUESTA CIRCOSTANZA E IL VALORE ATTRIBUITO AL BENE DEVE INTENDERSI COMPENSIVO DELLE CONSIDERAZIONI ESPOSTE IN PREMESSA. SI PRECISA CHE SARANNO DA RITENERSI TOTALMENTE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO LE AZIONI ATTE ALLA REGOLARIZZAZIONE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12-15)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/2 in comunione dei beni con ***** e alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, C.F. ***** proprietaria per la quota di 1/2 in comunione dei beni con *****.

Descrizione:

foglio 15 mappale 74 subalterno 701, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq Superficie Catastale mq 38, rendita € 79,02.

Coerenze in un sol corpo come da atto di compravendita (in senso orario)

A nord: giardino e parte del map 73;

Ad est: unità immobiliare di cui della “porzione B” della denuncia di variazione

A sud: cortile comune al map 78

A Ovest: beni *****



Nota: Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 28/05/2014 Pratica n. LO0021283 in atti dal 28/05/2014
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4768.1/2014)
 VARIAZIONE del 16/07/2013 Pratica n. LO0033857 in atti dal 16/07/2013 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE
 DEGLI SPAZI INTERNI (n: 9461.1/2013)
 Immobili soppressi, originari del precedente:
 Foglio 15 Particella 73 Subaltemo 1/2; Foglio 15 Particella 73 Subaltemo 101; Foglio 15 Particella 74; Foglio 15 Particella 75; Foglio 15 Particella 79;
 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5078.793/1999)
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.
 SI PRECISA CHE LA VARIAZIONE E' AVVENUTA PER UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEI BENI
Nota: La planimetria catastale presente in banca dati é del 16/07/2013 (prot. LO0033857)

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale	106,00	1,00	106,00
	lorda appartamento			
Cantina	Sup. reale lorda			
Box (solo fabbricato)	Sup. reale lorda	38,00 c.	0,50	19,00
Sup. Reale Lorda		144.00 c.		Mq equivalenti 125.00

NOTA: La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la superficie esterna lorda SEL= area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata estremamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale do m. 1.50 dal piano di pavimento.

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma UNI 10750: 2005, di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

Computo delle superfici:

- 100% delle superfici calpestabili
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- Rapporti mercantili applicati alle superfici:
- 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% Balconi/ terrazze scoperti, fino a 25 mq oltre 0,10
 - 35% Balconi/ terrazze coperti (chiuso su tre lati)
 - 35% dei patii e porticati
 - 60% delle verande
 - 15% dei giardini di appartamento
 - 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili (depositi), il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel DPR 23/03/1998 n. 138

50% qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale
 25% qualora non comunicanti

Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto

Box

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. interna: materiale: piastrelle convenzionali

Rivestimento: materiale: nessuno

Portone di ingresso: tipologia: porta ad apertura manuale in ferro verniciato a doppia anta con luce in vetro.

Impianti: Elettrico: presente

Appartamento in fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale-tipologia: pilastri – muratura portante
 condizioni: non verificabile

Strutture verticali: Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
 materiale: Materiali: c.a. e muratura doppio uni

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

12 di 18



	condizioni: non verificabile Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
<i>Travi:</i>	materiale: non verificabile. condizioni: non verificabile
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non conosciute Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: legno Condizioni: non verificate
<i>Scale:</i>	Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato tipologia: sottoscala : mattoni/ca Condizioni: non conosciute
<i>Balconi:</i>	materiale: non vi sono balconi Condizioni: ----- Si riferisce limitatamente a: -----
<i>Cancello pedonale/ Carraio</i>	tipologia: ferro a disegno semplice Si riferisce limitatamente a: ingresso alla corte verso strada
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno vetro doppio protezione: tapparelle in PVC;
<i>Infissi interni:</i>	materiale: porte in legno con pannello in vetro / tamburate/soffietto
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole , Condizioni: non verificate
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: muratura, materiale:, facciate in parte intonacate e dipinte i colore grigio-azzurro,
<i>Pareti interne</i>	tipologia: forati 8 + intonaco + tinteggiatura
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, cortile comune ghiaietto
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle e ceramica convenzionali
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno h. 200,e cucina solo parete attrezzata parte visibile h. 1.60
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti –caldaia murale interna da verificare anche l’uscita fumi, l’esalazione, la funzionalità dell’impianto e le conformità
<i>Antenna ():</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: impianto da verificare
<i>Termico:</i>	tipologia: riscaldamento autonomo alimentazione: metano, diffusori: caloriferi da verificare funzionalità, mancante in cucina
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente non verificato
<i>Elettrico:</i>	tipologia: non verificato, tensione: 220V
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: predisposizione a.c., Condizioni: non verificate

7. 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, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il “più probabile” su base estimativa ma deve intendersi comunque “orientativo e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o aumento

Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiti, avvenute in data 08/02/2024 e 17/04/24, 19/04/2024, 22/04/24,. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 24/04/2024.

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

13 di 18



8.2. Valutazione Degli Immobili

Secondo gli Standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach di seguito MCA) Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti di seguito elencati:

Segmentazione del Mercato.

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Misurazione delle superfici

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Il metodo di confronto del mercato

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti può essere il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento

Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla 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.

Comparativo 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 24/04/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/LO1479082

Indirizzo: Appartamento all'asta in via Montalbano 1

Descrizione:

comune di Somaglia, appartamento ristrutturato negli anni '90 formato principalmente da due unità abitative distinte e separate, ciascuna con ingressi carrai/pedonali indipendenti. Usufrutto per la quota di 1000/1000 dell'unità abitativa A, A1 e A2. composta da piano giorno con cucina, soggiorno-pranzo, bagno e lavanderia; un piano primo dedicato alla zona notte, locali al piano sottotetto SPP; e locali cantina al piano seminterrato. All'esterno, sul retro dell'unità abitativa presente un portico (non autorizzato) in aderenza al lato sogg./pranzo; in corte, in corpo staccato, si definisce un fabbricato con piccole unità indipendenti destinate a ripostiglio/sgombero con annesso un porticato in parte soppalcato; il tutto lambito da un'ampia area cortilizia e terreno annesso. Presenza di ampio posto auto coperto. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità abitativa A3, A4 e A5 composta da piano giorno con cucina, soggiorno-pranzo, bagno e lavanderia; un piano primo dedicato alla zona notte, un locale al piano sottotetto SPP; e locali cantina al piano seminterrato. Il tutto lambito da un'ampia area cortilizia e terreni annessi. All'esterno in corpo staccato, presente un locale ripostiglio/legnaia; presenza di ampio posto auto coperto.

Caratteristiche specifiche

Caratteristiche specifiche

10 locali

4 bagni

Buono stato

Riscaldamento autonomo

Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)

Costruzione

Senza ascensore

Superfici principali e secondarie: 1.020 m² commerciali

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Pari a: € 140.250 (€/mq): 138.00

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

14 di 18



Zona: Centrale

Comparativo 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione:24/04/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/33169

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Descrizione:

A Somaglia, in zona molto tranquilla, proponiamo questo appartamento ready to live al piano terra. Questa soluzione prevede un ingresso che apre a una cucina a vista sul soggiorno. Un comodo disimpegno porta alla zona notte, composta da tre ampie camere matrimoniali, oltre al bagno.

Le finiture, l'arredamento e la recente ristrutturazione lo rendono pronto per essere abitato.

La casa è dotata di climatizzazione e gli impianti sono in ordine e autonomi.

Completano l'immobile il box e la cantina.

Caratteristiche specifiche

Caratteristiche specifiche

4 locali

1 bagno

Garage/posto auto incluso nel prezzo

Buono stato

Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Classe energetica: (291 kWh/m² anno)

Costruzione

Senza ascensore

Dotazione

Aria condizionata

Aree verdi

Superfici principali e secondarie: 104 m² commerciali

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Pari a: €.120.000 (€/mq): 1154.00

Zona: Periferica

Comparativo 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione:24/04/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/2144642

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 5

Descrizione: Somaglia, Complesso immobiliare con sedimi di corte e porzione di cortile: Ufficio con accessori mq 210 circa piano terra-interrato; Box al piano terra mq. 30 circa; Appartamento mq. 220 circa piano terra-primo; Negozio al piano terra mq. 188 circa con vano cantina al piano interrato; Appartamento mq. 88 circa al piano terra- primo. ASTA IMMOBILIARE

Caratteristiche specifiche

Caratteristiche specifiche

3 locali

1 bagno

Buono stato

Costruito nel 1967

Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (175 kWh/m² anno)

Costruzione

Piano terra

Senza ascensore

Dotazione

Aria condizionata

Informazioni sull'asta

Data di vendita 10/05/24

Superficie: 736 m² commerciali

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Pari a: €.194.060,00 (€/mq): 264,00

Esecuzione Forzata n. 172/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa G.I. LOI

Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA

Perito: Arch. L. Robbiati

15 di 18



Zona: Centrale
 Criteri Estimativi OMI- Agenzia del Territorio
 Periodo 2-2023
 Zona B Somaglia
 Tipo di destinazione: residenziale/box
 Tipologia: appartamento di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato Conservativo: Normale (non vengono presi in considerazione stati conservativi inferiori)
 Valore di mercato min. (€/mq) 570 abitazione, Box min. (€/mq) 850
 Valore di mercato max. (€/mq) 475 abitazione, Box max. (€/mq) 560
 Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it
 Periodo: aprile 2024
 Tipo di destinazione: abitazione/box
 Tipologia: abitazioni di tipo abitazioni di tipo economico in stabili seconda fascia
 Superficie di riferimento: Lorda
 Valore di mercato min. (€/mq) 585 abitazione; medio (€/mq) 656, Box min. (€/mq) 447, medio 492
 Valore di mercato max. (€/mq) 727 abitazione, Box max. (€/mq) 537

Nota: la scrivente ha provveduto anche ad effettuare ricerca su sito STIMATRIX di atti di compravendita avvenute negli ultimi 24 mesi per immobili di pari categoria catastale.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Sordio (LO), Conservatoria e NCEU di Lodi- **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:** Banca dati delle quotazioni Immobiliari-Agenzia delle Entrate-I semestre 2023; Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili-I semestre 2023, STIMATRIX, pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi,

8.4. Valutazione corpi

Confronto di Mercato:

Le rilevazioni dell'agenzia del territorio Periodo 2-2023 forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo economico in NORMALE stato di conservazione di €/mq DA 585,00 A 727,00. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia si ottiene un prezzo al mq. Di circa €/mq 399,00 per complessivi € € 49.875,00 (valore intero)

Coefficienti e punti di merito

Descrizione	Coefficiente di merito
Fattori posizionali: Posizione rispetto alla zona OMI - posizione rispetto alla zona presa in considerazione dei prezziari	---



Anzianità	Coefficiente di merito
Realizzato da oltre 20 anni (senza manutenzioni)	-10
Livello manutentivo	Coefficiente di merito
da ristrutturare	-10
Luminosità	Coefficiente di merito
sufficiente	-5
Esposizione / Vista	Coefficiente di merito
interna	-5
Riscaldamento	Coefficiente di merito
Presente da verificare	---
Elettrico	Coefficiente di merito
Presente da verificare	---
TOTALE	- 30%

8.5 Valutazione corpi

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento balconi	Sup. reale lorda	106,00	1,00	106,00
	appartamento	-----	0,20	-----
Cantina	Sup. reale lorda	----- c.	0,30	-----
	Sup. reale lorda	38,00 c.	0,50	19.00
Sup. Reale Lorda		144.00 c.		Mq equivalenti 125.00

Esecuzione Forzata n. 172/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa G.I. LOI
Custode: AVV. VALENTINA PERPETUA
Perito: Arch. L. Robbiati
17 di 18



A Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	106,00	€ 399,00	€ 42.294,00
Balconi (solo fabbricato)	-----	€ 0,00	€ -----
Accessori			
Cantina	-----	€ -----	€ -----
Box (solo fabbricato)	19,00	€ 399,00	€ 7.581,00
Valore appartamento			€ 42.294,00
Accessori			€ 7.581,00
Valore complessivo arrotondato			€ 49.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento	106,00	€ 42.294,00	€ 42.294,00
	Balconi (solo fabbricato)	-----	€ -----	€ -----
	Cantina	-----	€ -----	€ -----
	Box (solo fabbricato)	19,00	€ 7.581,00	€ 7.581,00
TOTALE			€ 49.875,00	

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: **-€ 7.481,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **-1586,00**
 Oneri notariali e provvigioni intermediari e caricodell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
 Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti **-€ 1.800,00**
 Opere di ripristino e messa in sicurezza
 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 dell'acquirente: **€ 39.007,75**

Castiglione d'Adda, 15/10/2024

Il Perito:
Arch. Laura Robbiati

