

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **002/2021+156/22**

**Giudice Dott.ssa: Dalla Via**  
**Custode Giudiziario: Dott. G. Erba**  
569 del 18.10.23 ore 11.00

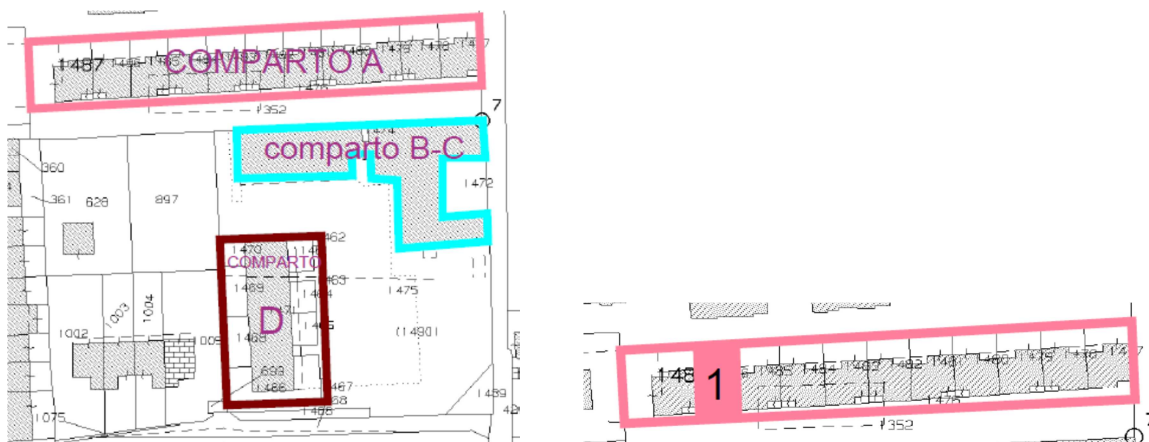
**ELABORATO PERITALE: LOTTO 1 COMPARTO A**

*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](mailto:archstefanialucchini@libero.it)*

**Beni in Somaglia, Vicolo G. Saverio Griffini n. 38,40**  
**Lotto 001-COMPARTO A – Villa n.2**



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

- A. Piena proprietà OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Vicolo G. Saverio Griffini al civico n. 38.

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un o fabbricato residenziale, a tipologia **villetta a schiera** posto in fregio al Vicolo G. Saverio Griffini. Attualmente l'unità è composta da quattro locali con cucina, doppi servizi ed accessori con piccole aree esterne di pertinenza.

Posta al piano terra-primi, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 138,00(1)**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in San Fiorano (LO) C.F. n. =====

**Descrizione:**

FG	MAPP.	UBICAZIONE	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUPER.	RENDITA
11	1486 Sub.1	Vic. G. Saverio Griffini, 38 Piano T-1	F/3				

- A.1. Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di **Box/Locale Autorimessa** sita in Somaglia (LO), Vicolo G. Saverio Griffini al civico n. 40.

Attualmente l'unità è composta da un locale accessibile direttamente dalla pubblica Via. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 29,00(1)**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in San Fiorano (LO) C.F. n. =====

**Descrizione:**

FG	MAPP.	UBICAZIONE	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUPER.	RENDITA
11	1486 Sub.2	Vic. G. Saverio Griffini, 40 Piano T	F/3				

**Coerenze dell'alloggio e dell'autorimessa in corpo unico da nord in senso orario come da estratto di mappa**

Altro mappale, mappale 1485; Mappale 1476 (sub. 701 BCNC;) mappale 1487.

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Cascina Giulia, costituisce la riqualificazione, l'ampliamento e l'adattamento a quartiere residenziale e commerciale a standard contemporanei, sorge sulle vestigia Otto-Novecentesche di un antico luogo produttivo, già citato nel Cinquecento per il suo caseificio

di carattere proto-industriale. L'intervento edilizio è stato operato sulla fabbrica risultante da più stratificazioni storiche e comprendente una struttura produttiva a un piano, a pianta quadrangolare con diversi ambienti destinati al ciclo di lavorazione - tra cui le sala delle caldaie- e una casa padronale fornita di loggiato ad archi ribassati. Il nuovo complesso, articolato in quattro comparti (A, B-C, D), si compone di diverse abitazioni di vari tagli: una teoria di case a schiera allineate su una nuova strada di piano regolatore, due stecche, e un edificio porticato che definiscono i margini di una vasta piazza, centro di riferimento su cui si affacciano anche gli esercizi commerciali. Accanto ai tratti architettonici volutamente attinti dalla tradizione, come le modeste altezze (due e tre piani fuori terra), l'uso dei tetti a doppia falda di stampo padano, la riproposizione stilistica del porticato ad archi ribassati, le pitture delle facciate in colori a base di terre, convivono soluzioni progettuali, tecnologiche e materiche nettamente contemporanee.

NOTA PERITO: si segnala che le unità risultano in parte al rustico.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 delle unità immobiliari sopra segnalate afferenti al comparto A (ad eccezione di quelle già vendute) sita in Somaglia (LO), Vicolo G. Saverio Griffini.

Trattasi attualmente di unità immobiliari con accessori facente parte di un fabbricato residenziale, a tipologia **villetta a schiera** posto in fregio al Vicolo G. S. Griffini. Attualmente ogni singola unità è composta da quattro locali, disposta su due piani con cucina, doppi servizi ed accessori con piccole aree esterne di pertinenza. Annesso un locale box direttamente accessibile dalla pubblica Via.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo le unità sono risultate libere presente solo in alcune unità alcune finiture come ante e stipeti porte che verranno asportate dalla proprietà;

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato in essere nessun contratto di locazione intestato alla società debitrice in riferimento al COMPARTO A.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 COMPARTO A

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 COMPARTO A

#### PIANO URBANISTICO:

Ambito di riqualificazione AR1-Cascina Giulia, individuato dal PGT del Comune di

Somaglia (LO) e disciplinato dall'art.9 delle norme Tecniche di Attuazione del PGT Doc. all.

CDU del 26.02.2021 allegato attualmente vigente

Nota perito si segnala che è stato pubblicato sul portale del comune di Somaglia l' avviso di avvio del procedimento per la predisposizione del nuovo documento di piano, variante al piano delle regole e al piano dei servizio del piano di governo del territorio(pgt)e relativa valutazione ambientale strategica (vas).

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 COMPARTO A

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per la durata di 15 anni 2 mesi e 22 gg. a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Lodi) in data 09.10.2008 al Rep. 105677-Racc. 32074; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05.11.2008 ai nn. 105677/32074

importo capitale: € 15.200.000,00

importo ipoteca: € 176.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico (precedenti identificativi catastali) COMPARTO A LOTTO 1- nella minor consistenza-

A margine si segnala:

Annotazione del 13/11/2012 ai NN. 16017/2793 derivante da frazionamento in quota del 25/10/2012 Rep. N. 113415/35930 Notaio Bignami C.

(si rimette in allegato nota di trascrizione aggiornata e relazione notarile con annotazione a riferimento per i singoli immobili).

**Nota perito**= dall'atto di pignoramento si evince:

“ In data 20.12.2011 con atto Notaio Porceddu Cilione OMISSIS ha incorporato OMISSIS; con successiva fusione del 13.12.2016 Notaio Marchetti il OMISSIS si è fuso con la OMISSIS con costituzione del OMISSIS; successivamente con contratto di cessione dei crediti il OMISSIS ha ceduto TUTTI I CREDITI alla Società OMISSIS

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS;** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 24/12/2020 al n. 2649; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 21/01/2021 ai nn. 515/724.

Riferito limitatamente a: COMPARTO A LOTTO 1- nella minor consistenza-

Rif: RGE 02/21

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS;** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 06/08/2022 al n. 2322; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 16.09.2022 ai nn. 10631/16126.

Riferito limitatamente a: AREA URBANA FG 11 MAPP 1476

COMPARTO A LOTTO 1- nella minor consistenza-

Rif: RGE 156/22

4.1.1. Altre trascrizioni: **Nessuno**

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

4.1.3. Altri oneri: **Nessuno**

#### 4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

##### 4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: **riscontrata ad eccezione di quanto**

**successivamente riportato**

**PREMESSA:**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontando la tavola di autorizzazione della pianta allegata alla DIA 19/2009 si segnala quanto segue:

**Unità immobiliare :**

in generale risulta corretta la distribuzione dei tavolati interni al piano terra in alcuni locali si riscontrano dei denti murari o degli ispessimenti murari che – quest'ultimi dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale mediante una certificazione strutturale;

- Leggere difformità nelle quote rilevate
- Alcune luci nelle aperture delle porte ( queste non posate) parrebbero essere di dimensioni leggermente diverse;
- Nel locale bagno del piano terreno parrebbe non essere stata posato il bidet
- Leggermente diversa la localizzazione della velux alla copertura del vano scala ( autorizzata in cm 70x90) non rilevabile data l'altezza.
- Le altezze di alcuni locali OVE rilevati (al rustico) risultano già di cm 270 per i locali al piano terra. Di difficile interpretazione l'altezza del locale box ( finito) nella sezione 3 di progetto rispetto alla quota rilevata di cm 305.
- Leggere difformità di quota nelle altezze del piano primo .
- Leggera difformità nella composizione dei balconi
- Da verificare la superficie pavimentata sul retro rispetto alla superficie filtrante e la reale distanza dal confine di metri 5, non verificata per la folta vegetazione rinvenuta.

**Nota perito:** a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata la richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione necessaria.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

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

**Nota perito=** si segnala che in data 30.05.24 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 il Decreto Legge 69/2024-Decreto Salva Casa. ( Il parlamento entro 60 gg dovrà convertirlo in legge).

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso 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.

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, la richiesta di segnalazione certificata di agibilità, corredata da tutta la documentazione necessaria.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. Conformità catastale:

**Si segnala che le unità risultano censite in categoria F3**

Nella categoria F3 o F4 sono catastati tutti gli immobili (di solito fabbricati) non

ancora completati e, quindi, non rifiniti. Tecnicamente, questi fabbricati si definiscono “in costruzione” o, meglio ancora, “in corso di costruzione”

**Non è presente pertanto nessun planimetria catastale ne per l'alloggio ne per l'unità Box/ Locale autorimessa.**

**Solo al completamento delle lavorazioni interne (di finitura) le unità verranno censite all'agenzia del Territorio di Lodi con attribuzione della relativa rendita.**

NOTA: Costituzione del 29.9.11 pratica n. LO0083879 in atti dal 29.9.11 COSTITUZIONE N. 588.11

Riferito limitatamente a: COMPARTO A LOTTO 1

Presente elaborato planimetrico aggiornato dalla scrivente con pratica DOCFA del 13.10.23 protocollo n. LO0050917/23

Pratica catastale eseguita per trasformazione di area urbana MAPP. 1476 IN BCNC AL MAPP. 1476 sub. 701

**Regolarizzazione:**

**Unità Immobiliare e locale Box/ Autorimessa**

a seguito di regolarizzazione edilizia/ ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere alle redazioni della schede catastali (mediante pratica docfa) con attribuzione dei dati censuari.

Costo professionista: € 1000,00.

**Nota perito:** la visura è regolarmente intestata, dovrà essere aggiornato l'indirizzo riportato di Via della Libertà, in luogo di Via G. Saverio Griffini; sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Riferito limitatamente a: COMPARTO A LOTTO 1

**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

Nessuna informazione assunta in loco per l'eventuale gestione di eventuali spese in comuni se presenti.

Dovranno essere accertate nelle singole proprietà la presenza di eventuali fosse biologiche

Spese ordinarie annue di gestione immobile 22/2022: nessuna a conoscenza

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna a conoscenza

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno a conoscenza

MILLESIMI DI COMPROPRIETA':

Dotazioni condominiali: non a conoscenza

Cause o contenziosi: non a conoscenza

Regolamento condominiale, non presente l'istituzione del condominio

Riferito limitatamente: LOTTO 1 COMPARTO A

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS per la quota 1000/1000 di piena proprietà;

La Società OMISSIS acquista i beni dai Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS a seguito di **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Codogno)

redatto **in data 09/10/2008** al Rep. n. 105676- Racc. 32073; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 05.11.2008 ai nn.ri 21741/12341

**Proprietario dal 09/10/2008 ad oggi**

Generalità delle Parti:

OMISSIS = Sede in San Fiorano (LO) =====

OMISSIS = nato a Codogno (LO) 24.04.1974-CF= =====

OMISSIS = nata a Codogno (LO) 06.01.1972-CF= =====

OMISSIS = nata a Piacenza (PC) 01.08.1978-CF= =====

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

**6.2 Precedenti proprietari:**

I Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS hanno acquisito i beni in virtù della **successione in morte**

Del Sig. OMISSIS (deceduto in data **13.11.1994**). Dichiarazione registrata il 29/04/1996 all'Ufficio del Registro di Codogno al n. 91 vol. 255; trascritta a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 30.05.1996 ai nn.ri 6773/4431

**Proprietari dal 13.11.1994 al 09/10/2008**

Riferito limitatamente a: corpo unico precedenti identificativi catastali

Successive successioni integrative:

Dichiarazione del 02.10.2001 ufficio del Registro di Codogno n. 32 vol. 288; trascritta il 27/02/2008 ai nn. 4548/2577;

Dichiarazione del 29.09.2006 ufficio del Registro di Codogno n. 54 vol. 314; trascritta il 27/02/2008 ai nn. 4549/2578;

devolutasi per testamento apertosi con verbale del 24.4.1997 Notaio OMISSIS di Codogno Rep. 60228; trascritto il 14.05.1997 ai nn. 6040/4061 la cui **accettazione dell'eredità è stata trascritta** il 14.05.1997 ai nn. 6041/4062.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Dalla certificazione notarile si evince: “**

**CONVENZIONE EDILIZIA del 02.04.2009 N. di Rep. 166167/27768 a firma del Notaio OMISSIS (Lodi) Parti: Comune di Somaglia-OMISSIS**

**DOC. ALL**

La richiesta di accesso atti presso il Comune di Somaglia (LO) in riferimento al COMPARTO A ha prodotto la seguente documentazione:

**P.E. 19/2009 DIA ( art. 41 della LR 1 marzo 2005 n.12)** Domanda per ottenere il Permesso di Esecuzione Lavori Edili per lavori di: **Costruzioni di 11 ville con Box comparto A** Intestata alla OMISSIS protocollata in data 30.04.2009, al prot. n. 3387.

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- **Domanda di denuncia di Opere Edilizie**
- **Relazione Tecnica**
- **Elaborati grafici**
- **Documentazione Asl con prescrizioni**
- **Parere preventivo Arpa**
- **Relazione tecnica legge 10/91**
- **Elaborati grafici**

NOTA PERITO: non presente fine lavori e collaudo amministrativo. La pratica risulta scaduta

Di conseguenza non è stata presentata nessuna richiesta/rilascio di agibilità

- Riferito limitatamente a: LOTTO 1 COMPARTO A

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' = non presente**

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 COMPARTO A

**Descrizione unità immobiliari con accessori di cui ai lotti da 1 a 8**

Il fabbricato, definito in linea, che al tempo della Cascina Giulia ospitava l'area Silos è composto da n. 11 unità immobiliari a tipologia villetta bifamiliare modulata più volte così da definire in generale un corpo di fabbrica a schiera. Tre unità all'interno della stecca risultano già alienate; Gli alloggi risultano IN PARTE AL RUSTICO; ciascuna unità è composta al piano terra da una zona giorno con un locale cucina ed un bagno di servizio, annesso e collegato al piano il locale Box/Autorimessa accessibile direttamente dalla strada; al piano primo si definiscono tre camere da letto ( di cui una con balcone) ed un bagno. Sul retro, il locale cucina è collegato con piccola area a verde già delimitata ( non rilevata data la consistenza dell'erba incolta), presente anche una piccola zona coperta e pavimentata antistante il locale cucina.

All'atto del sopralluogo l'alloggio/i risultava in parte al rustico, senza la presenza di pavimenti e rivestimenti, posa di soli falsi telai; assenza di sanitari (solo vasca e piatto doccia); non presente caldaia per il riscaldamento (a pavimento)/ acqua sanitaria. Si evidenzia anche, a tratti sulle murature un pò di umidità con sfogliazione di pittura e distacchi di intonaco, soprattutto localizzata al piano terra ( dalla sezione di progetto si evince comunque la presenza del vespaio areato). Presenza di massetto nei locali.

Si segnala che i balconi si sono solo visionati in quanto ricolmi di guado di piccione ( ad eccezione del balcone del lotto n.8)

**LOTTO 1**

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare PT e P1	Sup. reale lorda	124,00	1,00	<b>1200,00</b>
Balcone e portichetto retro	Sup. reale lorda	14,00	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>138,00</b>	Mq equivalenti	<b>128,20</b>
				<b>128,00a</b>
<b>Aree esterne pertinenziali</b>	<b>A corpo</b>	====	====	
Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
<b>Locale Box/Autorimessa</b>	A corpo	====	====	<b>15.000,00</b>

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE**

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: non conosciute
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: non conosciute
<i>Travi:</i>	materiale: non conosciute
<i>Solai:</i>	tipologia: non conosciuti al pt in legno al p1
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: coppi recuperati
<i>Scale:</i>	tipologia: interna di collegamento a sezione rettangolare all'interno dell'unità
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente, solo visionato, non rilevato in quanto presente guado di piccione in quantità elevata, presenza di pavimentazione e parapetto in ferro.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: non presente, accesso diretto dalla pubblica Via
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: legno con vetro doppio. protezione: antoni in legno, alcuni da mantenere o sostituire.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: posati solo falsi telai. (i battenti presenti in alcune unità saranno asportate dalla proprietà)
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: coppi recuperati
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tinteggiate, in alcuni porzioni, a tratti si denotano imbrattamenti.
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza a tratti di umidità localizzata al piano terra accanto alla scala.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: balconi con pavimentazione ( non analizzata)
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: presenti sottofondo
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno:</u> PT/P1= non presente <u>Cucina:</u> = non presente
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: blindata, ad un anta
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a rampa doppia con rivestimento ai gradini
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità tutti da verificare/collaudare; non visionati i contatori –energia elettrica e gas- non posata/non presente la caldaia . Presenza di pannelli solari in copertura( da verificare se ancora idonei per l’eventuale rilascio agibilità)
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: a vista non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente,
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente,
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente, apparecchio all’interno e ove non manimessa pulsantiera in facciata
<i>Telefonico:</i>	tipologia: da accertare nella distribuzione dell’ impianto elettrico
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente predisposizione PT e P1
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente, a pavimento predisposizione caldaia con alloggiamento esterno ( non visionato)
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, non visionato contatore
<i>Elettrico:</i>	tipologia: impianto presente non visionato contatore tensione: non verificata.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente non verificata tipologia comunale o fossa biologica
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: non presente Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l’art.3.4.c dell’ Allegato alla citata delibera e l’art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE BOX/AUTORIMESSA**

<i>Pavimento:</i>	materiale: presenza di rivestimento
<i>Pareti:</i>	materiale: intonacate
<i>Porta:</i>	presente: porta a battente in alluminio o similare con sopraluce , comunicante con il giardinetto esterno; Porta Rei comunicante con l’ unità abitativa
<i>Accessori:</i>	tipologia: senza la presenza di punto luce e presa di corrente, predisposizione all’automatismo per la basculante
<i>Solaio:</i>	tipologia: non verificato

**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.

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

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

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

#### **Giudizio di comoda divisibilità**

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

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del comune di Somaglia, Camera di Commercio Lodi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2021/2022; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2022 (2° 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: LOTTO1**

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A. Unità immobiliare con accessori.</b>	138,00	€ 153.600,00	€ 153.600,00
<b>A1. Box/ Locale Autorimessa</b>	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 168.600,00</b>	<b>€ 168.600,00</b>
			<b>€ 168.500,00</b>

#### **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:

**€ 25.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 5.500,00a**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuno**

#### **8.4. Prezzo base d'asta del lotto**

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

catastale a carico della procedura:	€ 143.500,00
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:	€ 138.000,00
	€ 135.000,00

Lodi, 30.05.2024

Il Perito:  
Arch. Stefania Lucchini



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