

---

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

**Esecuzione Forzata**

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

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

Giudice Dott.ssa: **Maria Teresa Latella**

Custode Giudiziario: Dott. G. Erba

569 del 20.12.2023 ore 13.00

**ELABORATO PERITALE: LOTTO 17 COMPARTO B**



*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 029666370963*

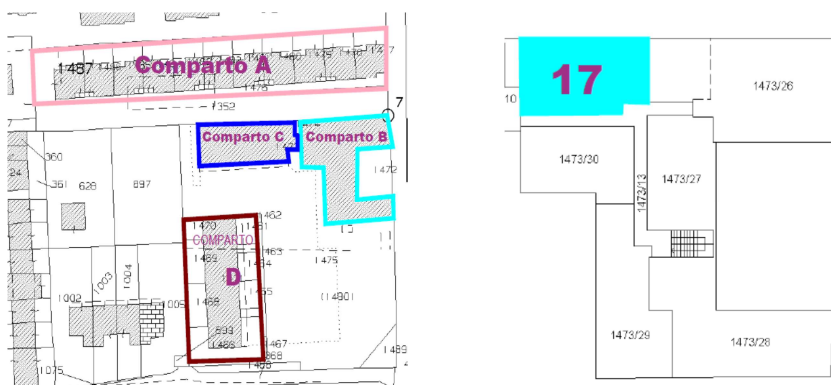
*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013*

*cellulare: 3476415553*

*telefono e fax: 03311745013*

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

**Beni in Somaglia, Piazza Cascina Giulia n.10, Vicolo Griffini, 13**  
**Lotto 017-COMPARTO B – B07-**



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

- A.** Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Piazza Cascina Giulia n.10.

Trattasi di unità immobiliare – APPARTAMENTO- con accessori facente parte di un fabbricato residenziale affacciante in parte sulla piazza principale, in parte sul vicolo Griffini. Attualmente l'unità è composta da tre locali, con parete attrezzata, doppi servizi ed accessori.

All'unità al piano interrato è abbinato un vano cantina.

Posta al piano secondo e terzo (sottotetto), sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 120,00(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	1473 Sub.25	Cascina Giulia n.7 n.10 Piano 2-3-S1	F/3				

**Coerenze dell'unità in corpo unico da nord in senso orario come da elaborato planimetrico**

Vuoto sulla Via Madre Cabrini, altra unità mappale 1473/26, corridoio comune mappale 1473/13, parti comuni mappale 1473/10;

**Coerenze del vano cantina in corpo unico da nord in senso orario come da elaborato planimetrico.**

1473/24	1473/25	1473/26
---------	---------	---------

1473/30	1473/29	1473/28	1473/34 locale
---------	---------	---------	-------------------

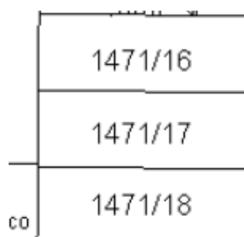
Terrapieno/cavedio, altra unità mappale 1473/26, corridoio comune mappale 1473/37, altra unità mappale 1473/24

- 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. 13.  
Attualmente l'unità è composta da un locale accessibile direttamente dalla pubblica Via Posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 19,00**.  
**Identificato al catasto fabbricati:**  
intestata alla SILCEI ARL con sede in San Fiorano (LO) C.F. n. =====

**Descrizione:**

FG	MAPP.	UBICAZIONE	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUPER.	RENDITA
11	1471 Sub. 17	Via D. P. Bernardelli,13 Piano S1	F/3				

**Coerenze dell'autorimessa in corpo unico da nord in senso orario come elaborato planimetrico.**



Unità mappale 1471/16, mappale 1490/1, mappale 1471/18, corridoio comune

- A.2. 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. 13.

Attualmente l'unità è composta da un locale accessibile direttamente dalla pubblica Via Posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 15,00**.

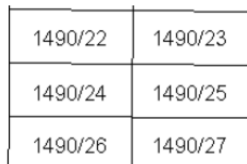
**Identificato al catasto fabbricati:**

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

**Descrizione:**

FG	MAPP.	UBICAZIONE	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUPER.	RENDITA
11	1490 Sub. 24	Via D. P. Bernardelli,13 Piano S1	F/3				

**Coerenze dell'autorimessa in corpo unico da nord in senso orario come elaborato planimetrico.**



Unità mappale 1490/22, unità mappale 1490/25, unità mappale 1490/26 corridoio comune mappale 1490/1

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 Società OMISSIS per la quota di 1000/1000 delle unità immobiliari sopra segnalate afferenti al comparto B (ad eccezione di quelle già vendute) sita in Somaglia (LO), Piazza Cascina Giulia al civico n. 10

Trattasi attualmente di unità immobiliari con accessori facente parte di un fabbricato residenziale, a tipologia **appartamento** posto in parte in affaccio alla piazza in parte alla corte interna. Attualmente le unità sono composte da variegata consistenza solo un appartamento risulta disposto su due piani con scala interna di collegamento Lotto17. Annessi a ciascuna unità due locali 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 Casalpusterleno/Ospedaletto Lodigiano in direzione Bologna.

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo le unità ( nella maggior consistenza) 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, per le unità in oggetto alcun contratto di locazione intestati alla società debitrice.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi

Riferito limitatamente a: LOTTO 17

### 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 DA 9 A 19

#### 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.

Il PGT vigente del Comune di Somaglia individua Cascina Giulia come "Bene di interesse storico-architettonico" individuato dal PTCP della Provincia di Lodi e dal catalogo regionale SIRBEC, e disciplinato dall'art. 69 comma 7 delle NTA del PGT vigente, che si riporta in allegato con la scheda di rilievo inserita nella Relazione del Piano delle Regole, datata 'Settembre 2005' e che può essere di supporto per una ricognizione storica dell'immobile.

Doc. all.

CDU del 26.02.2021 ( attualmente risulta scaduto); 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 SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO(PGT)E RELATIVA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ( VAS).

Riferito limitatamente a: LOTTO 17

#### 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 B LOTTO DA 9 A 19- 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 OMISSIS IL OMISSIS ha incorporato LA OMISSIS; con successiva fusione del 13.12.2016 Notaio OMISSIS 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 SRL 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 DA 9 A 19- nella minor consistenza-

Rif: RGE 02/21

#### 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 20/2009-29/2010 si segnala quanto segue:

##### **Unità immobiliare LOTTO 17 :**

- si segnala che la tavola progettuale non risulta particolarmente quotata, tuttavia si segnala:

- si rilevano difformità di quota in tutti i locali. Nella tabellina dei Rai/ Superficie ambiente, il locale giorno (sogg./ cottura) risulta avere dimensioni di mq29 con rai verificati. In loco si rileva a pianta libera una superficie di mq 32.00 circa (rai non verificati) non si rilevano i conteggi del progettista per la minor superficie.

La superficie dovrà essere eventualmente adeguata per il soddisfacimento RAI.

- dovrà essere accertata la presenza del foro per il collegamento del tubo per l'espulsione dei fumi e vapori della cucina a gas.

- difformità nella dimensione delle aperture finestrate; dovrà essere accertata l'esatta dimensione e posizione delle velux piano notte.

- data la diversa superficie del locale bagno al piano-sottotetto- il RAI non è verificato;

**Nota perito=** si segnala che la deroga concessa all'Art. 3.4 del RLI come da comunicazione del 27.08.2009 prot. 6249, è stata rilasciata per le unità residenziali p.1°-così come segnato sulle tavole progettuali allegate -doc. all.

- si segnala uno spessore muro esterno leggermente inferiore a quello riportato sulla tavola di progetto;

- la scala posata risulta in difformità per il numero dei gradini (andrà ridimensionata); da accertare l'altezza del parapetto.

- da accertare l'alloggiamento della lavatrice nel disimpegno del locale bagno al p. giorno.

Ove accertato si rileva un'altezza parapetto porte finestre di cm 110.

- risulta difforme la larghezza del disimpegno del piano notte
- presenza di crepa nel locale bagno zona giorno
- alcune protezioni esterne, alle aperture finestrate, risultano danneggiate
- si segnala in loco un'altezza sotto travetto di cm 270 c.; sotto assito di cm 290c (p2). Nella tavola della sezione con il taglio/vista dedicato si rileva un'altezza di cm 256 al controsoffitto, questo non quotato.

**IMPORTANTE:**

- al piano sottotetto si rilevano quote sotto assito di cm 240/321 circa ( nel locale bagno), nelle camere si rilevano altezze sotto assito di cm 240/351.
- come da tabellina riportante le indicazioni delle superfici dei locali il locale bagno al piano secondo risulta inferiore ai mq 4.00.

Da progetto non sono segnalate le altezze per la verifica della altezza media ponderale (di norma non inferiore ai cm 240)

**NOTA PERITO IMPORTANTE:** dovrà essere accertato l'eventuale possibilità:

**Deroga per riqualificazione energetica e impiantistica appartamento/sottotetto**

Ovvero una riqualificazione energetica in base al DM Requisiti 1 ottobre 2015 Allegato 1 paragrafo 2.3 punto 4. Negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o riqualificazioni energetiche definite dal decreto legislativo 192/2005, in caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, consente la riduzione delle altezze minime dei locali di abitazione previste dal primo e secondo comma del DM sanità 5 luglio '75.

- si segnala presenza attacco lavatrice nell'antibagno del p. secondo.

**Cantina**

- difformità nelle quote rilevate e presenza di tavolato per la realizzazione di altro locale all'interno; si segnala che la cantina abbinata era utilizzata senza titolo dall'unità N2 comparto C ( negozio con attività di supermercato)
- presenza di controsoffitto e tubo condominiale;
- si segnala in luogo un'altezza di cm 240 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla tavola di autorizzazione CD.
- presente apertura finestrata, difformità nella dimensione dell' apertura finestrata

**Box locale autorimessa n.17:**

- leggere difformità nelle quote rilevate
- presenza di trave ribassata
- si segnala in luogo un'altezza di cm 295 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla tavola di autorizzazione CD .

**Box locale autorimessa n.32:**

- leggere difformità nelle quote rilevate
- presenza di trave ribassata
- presenza di un po di umidità essendo la basculante sotto alla caditoia del corsello
- si segnala in luogo un'altezza di cm 245 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla tavola di autorizzazione CD.

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

**Regolarizzazioni:** DAL LOTTO 9 AL LOTTO 19

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: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali € 5.000,00 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 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/ripristinari 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 ANCHE PER LE PARTI COMUNI.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Conformità catastale:*

**Si segnala che le unità ed accessori, risultano censite in categoria F3**

Dati derivanti da: UNITA IMM.RE

Variazione del 03.09.2013 Pratica n. LO0038654 IN ATTI DAL 03.09.2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. N. 10429/2013

Dati derivanti da: LOCALE BOX17

Variazione toponomastica del 17.06.2020pratica LO0008949 IN ATTI DAL 17.06.20

Variazione derivante da aggiornamento ANSC 4203/20

Dati derivanti da: LOCALE BOX32

Variazione toponomastica del 05.06.2020 pratica LO0008224 IN ATTI DAL 05.06.20

Variazione derivante da aggiornamento ANSC 3779/20

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, ne per il vano cantina.**

Per i vani cantina l'agenzia del territorio con la nota prot. 223119 del 04.06.2020: "*conferma l'obbligo di separare tecnicamente scorporare il vano cantina dall'appartamento ovvero: " le cantine , i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o piu' unità imm.ri residenziali quando hanno accesso autonomi da strada o da corte esclusiva o da parti comuni costituiscono di norma unità imm.ri a sestanti pertanto dovranno avere una planimetria catastale a parte e pertanto dovranno avere una scheda catastale a parte*

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

I locali accessori quali cantine e box risultano finiti

Riferito limitatamente a:COMPARTO B LOTTO 17

Presente elaborato planimetrico del 08.02.2018 prot. LO0002781 ( con i relativi mappali/subb. quali BCNC.

**Regolarizzazione:**

**Unità Immobiliare locale Box/ Autorimessa/vano cantina**

a seguito delle eventuali 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 per ciascuna unità e relativo numero civico; sull'estratto di mappa il

fabbricato è identificabile.

(si segnala che la Via Madre Cabrini è stata sostituita con il nominativo Generale Saverio Griffini)

Riferito limitatamente a: COMPARTO B LOTTO 17

**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: Condominio Cascina Giulia

Spese ordinarie annue di gestione immobile 21/2022: si veda tabella

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: si veda tabella

MILESSIMI DI COMPROPRIETA': come da tabella sotto riportata

Dotazioni condominiali: locale per produzione acqua calda comparto BC

Cause o contenziosi non a conoscenza

Regolamento condominiale: presente ed allegato

### Nota perito=

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

A= app. B=Box C=Cantina N= Neg	R i g o	CONDOMINI P = Proprietario C = Conduttore	Mille simi	TOTALE gestione precedente consuntivo	TOTALE gestione in corso preventivo	
A	B 07	15	P OMISSIS	26,07	€ 451,32	€ 534,09

A= app. B=Box C=Cantina N= Neg	R i g o	CONDOMINI P = Proprietario C = Conduttore	Mille simi	TOTALE gestione precedente consuntivo	TOTALE gestione in corso preventivo	
B	B 17	62	P OMISSIS	4,69	€ 36,86	€ 49,04
B	B 32	78	P OMISSIS	3,76	€ 29,55	€ 39,32

Nota perito=

1) si segnala che dai prospetti ricevuti dall'amministratore si evidenziano difformità nel censimento delle unità cantina

2) nella tabella sopra riportata nei millesimi dell'unità è ricompresa anche la quota dell'accessorio cantina (così come precisato dall'amministratore)

Riferito limitatamente: LOTTO 17 COMPARTO B

## 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)CF= =====

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 B ha prodotto la seguente documentazione:

**P.E. 20/2009 DIA ( art. 41 della LR 1 marzo 2005 n.12)**Domanda per ottenere il Permesso di Esecuzione Lavori Edili per lavori di: Costruzione di edifici plurifamigliari e commerciale comparto BCD

Intestata alla Sig.ra OMISSIS protocollata in data 30.04.2009, al prot. n. 3388.

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

**- Domanda di denuncia di Opere Edilizie****- Relazione Tecnica****- Elaborati grafici****- Documentazione Asl con prescrizioni**

**Si segnala richiesta di deroga al RLI limitatamente al piano primo del comparto B, in quanto il vincolo comunale di facciata non permette la modifica del numero complessivo e dell'interasse delle finestre esistenti TAV B03 DEL 25.02.2009**

**- Parere preventivo Arpa****- Relazione tecnica legge 10/91****- Valutazione previsionale del clima acustico****- 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 DA 9 A 19 COMPARTO B**Nota informativa=

la presente DIA comprende anche la demolizione completa di alcuni fabbricati che sorgono all'interno dell'area del piano di recupero consistenti in:

**- un fienile collegato alla villa padronale che sarà sostituito integralmente dal comparto C****- un magazzino e ricovero attrezzi che si trova a sud est dell'area**

-4 silos in cemento alti circa 11m che si trovano nella parte a nord dell'area oggetto di intervento il tutto meglio identificati nella tavola BCD01

**P.E. 29/2010 DIA ( art. 41 della LR 1 marzo 2005 n.12)**

Adempimento ordinanza sindacale n. 20 del 27.04.2010 protocollo 4617; intestata alla Sig.ra OMISSIS (rappresentante legale OMISSIS).-  
rif COMPARTO B:

- Aggiornamento elaborati grafici
- Relazione tecnica 10/91 (aggiornata)
- tabella di verifica costo di costruzione aggiornato

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' = non presente**

Riferito limitatamente a: LOTTO 16 COMPARTO B

**Descrizione unità immobiliari con accessori di cui al lotto 17**

Dalla lettura della relazione tecnica progettuale l'intervento è suddiviso in tre comparti B(ex villa padronale) C-D.

Il comparto B prevedeva la ristrutturazione dell'edificio storico di Cascina Giulia, l'edificio è disposto su tre livelli fuori terra e più precisamente al piano terra si dispongono unità con attività commerciali ( di sup. inferiore ai 250mq) al piano primo e secondo residenze di vario taglio. Il comparto B è collegato al comparto C tramite un corpo scala /ascensori di nuova edificazione che lo porta anche al piano interrato dove trovano spazi i box e le cantine

L'accesso principale al comparto B avviene tramite la portineria comune identificata con il civico 10. All'atto del sopralluogo gli alloggi risultavano 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 (centralizzata). Presenza di massetto nei locali. Completati di finiture i lotti 9/11/12

**LOTTO17B07**

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare P2	Sup. reale lorda	95,00	1,00	<b>1000,00</b>
Terrazzo	Sup. reale lorda	25,00	0,20	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>120,00</b>	Mq equivalenti	<b>100,00</b>
<b>Cantina</b>	<b>A corpo</b>	====	====	
Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa 17	A corpo	====	====	<b>12.000,00</b>
Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa 32	A corpo	====	====	<b>10.000,00</b>

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE CANTINA**

*Pavimento:* materiale: battuto di cemento  
*Pareti:* materiale: blocchetti e cls  
*Porta:* presente: presente porta a battente in lamiera  
*Accessori:* tipologia: presente impianto elettrico  
*Solaio:* tipologia: presente controsoffitto  
*Nota:* presente: apertura finestrata, presente tubi condominiali

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

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* materiale: non conosciute  
*Strutture verticali:* materiale: non conosciute  
*Travi:* materiale: non conosciute  
*Solai:* tipologia: legno  
*Copertura struttura:* tipologia: coppi recuperati

<i>Scale:</i>	tipologia: interna di collegamento a sezione rettangolare all'interno dell'unità solo per lotto 17
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente solo per lotto 14/17
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente portineria al civico 10
<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
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati
<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> = non presente <u>Cucina/parete cottura:</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
<b>Impianti:</b>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità tutti da verificare/collaudare; non visionati i contatori –enel e gas- non posata/non presente la caldaia. Acqua sanitaria centralizzata. Presenza di pannelli solari (condominiali)
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non verificata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente,
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente non attivo da collaudare
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente, apparecchio all'interno
<i>Telefonico:</i>	tipologia: da accertare nella distribuzione dell' impianto elettrico
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente predisposizione
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente a pavimento, radiatore a parete in bagno
<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 17**

<i>Pavimento:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: blocchetti e cls
<i>Porta:</i>	presente: presente basculante in lamiera
<i>Accessori:</i>	tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente,
<i>Solaio:</i>	tipologia: predalles
<i>Nota:</i>	da regolarizzare

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE BOX/AUTORIMESSA 32**

<i>Pavimento:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: blocchetti e cls
<i>Porta:</i>	presente: presente basculante in lamiera
<i>Accessori:</i>	tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente,
<i>Solaio:</i>	tipologia: predalles
<i>Nota:</i>	presente umidità

## 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.

Compreso nella proposta del valore di cessione la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, vani tecnici ecc.) valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo applicato solo per la prima cessione.

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](http://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: **LOTTO17B07**

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A. Unità immobiliare con accessori.</b>	120,00	€ 100.000,00	€ 97.500,00
A1. Box/ Locale Autorimessa	A corpo	€ 12.000,00	€ 12.000,00
A1. Box/ Locale Autorimessa	A corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 122.000,00</b>	<b>€ 119.500,00</b> <b>€ 120.000,00a</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:

**€ 20.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**€ 6.000,00****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:

**€ 100.000,00**

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:

**€ 96.000,00****€ 95.000,00****Lodi, 30.06.2024****Il Perito:****Arch. Stefania Lucchini**
**Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale): ALLEGATO A PARTE**