
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

contro

OMISSIS

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

Giudice Dott.ssa: **L. Dalla Via**
Custode Giudiziario: Dott. G. Erba
569 del 20.12.2023 ore 13.00

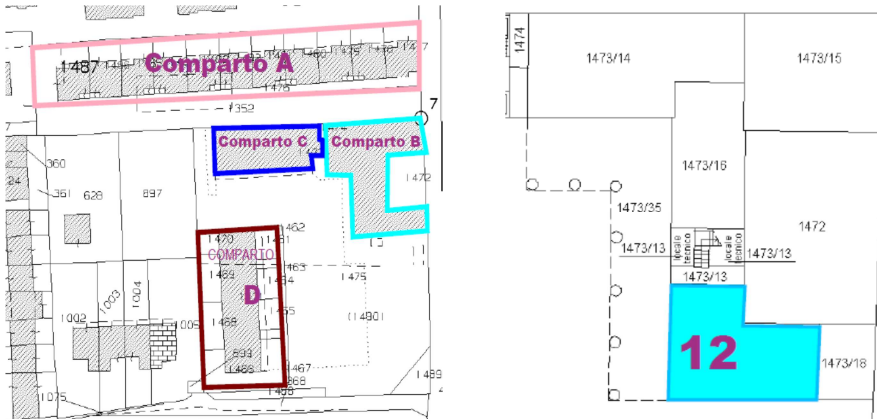
ELABORATO PERITALE: **LOTTO 12 COMPARTO B**



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 02666370963

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

**Beni in Somaglia, Piazza Cascina Giulia snc/Vicolo Griffini,13
Lotto 012-COMPARTO B –Unità commerciale N06-**



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 SNC.

Trattasi di unità immobiliare – COMMERCIALE- NEGOZIO- con accessori facente parte di un fabbricato residenziale affacciante sulla piazza con porticato continuo. Attualmente l'unità è composta da un locale, con locale cucina, un servizio ed accessori. All'unità al piano interrato è abbinato un vano cantina.

Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 98,00(1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

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

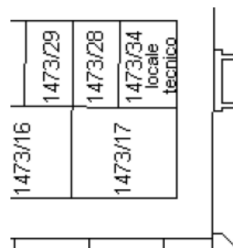
Descrizione:

FG	MAPP.	UBICAZIONE	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUPER.	RENDITA
11	1473 Sub.17	Cascina Giulia n.11 n.12 Piano T-S1	C1	4	81,00mq	94,00 mq	€ 1.618,94

Coerenze dell'unità commerciale in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale

Altra unità mappale 1473/15; mappale 1472 cortile, parti comuni mappale 1473/13, portico mappale 1473/35 altra unità mappale 1473/14.

Coerenze del vano cantina in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale.



Altra unità mappale 1473/28, altra unità mappale 1473/34, parte comune per due lati mappale 1473/34, mappale 1473/16;

- 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 16,00**.

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. 37	Via D. P. Bernardelli,13 Piano S1	F/3				
----	-----------------	--------------------------------------	-----	--	--	--	--

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

1490/34	1490/35
1490/36	1490/37
1490/38	1490/39

Foglio 11 unità mappale 1490/35, corsello comune 1490/1, altra unità sub. 39 altra unità sub. 36

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 frammista: **appartamenti e negozi** (questi al piano terra) posti in parte in affaccio alla piazza in parte alla corte interna. Attualmente le unità sono composte da variegata consistenza. Annessi a ciascuna unità, oltre al vano cantina uno/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:

Giudice: Dott.ssa L. Dalla Via
Custode: Dott. Gabriele Erba
Perito: Architetto Stefania Lucchini

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata libera presente solo arredo per l'attività di bar (attualmente cessata);

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi ha evidenziato in essere alcuni contratti di locazione intestati alla società debitrice in riferimento al COMPARTO B.

In riferimento all'unità oggetto di relazione si segnala:

1) Contratto d'affitto n. 2199 Serie 3 del 18.12.2013 intestato al Sig. Minoia Samuele. Per un canone annuo (per la prima annualità € 7.200,00. Durata Locazione dal 15.01.2014 al 14.01.2020. Contratto rinnovato fino al 14.01.2026.

(attività di bar attualmente cessata, congruo l'importo del canone d'affitto)-

Riferito limitatamente a: LOTTO 12 (unità box esclusa dal contratto di locazione)

I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati.

Nota perito= pignoramento trascritto il 21.01.2021

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' AVVISIO 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 12

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 BANCO BPM SPS 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 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: **NON riscontrata***

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:

si precisa che l'accesso atti non ha evidenziato nessuna richiesta di agibilità per 1 unità della presente relazione (forse sfuggito al tecnico comunale nella preparazione dei fascicoli). Pertanto le difformità saranno verificate con le pratiche sopra segnalate;

Unità immobiliare LOTTO 12 :

in generale NON risulta corretta la distribuzione dei locali, si rilevano difformità nelle quote rilevate, di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità;

- presente un locale cucina (afferente all'attività di bar –attualmente cessata), e nel disimpegno è stato realizzato un Wc con lavamani

- sulla tavola si rileva uno spessore muro esterno di cm 60 in luogo, lungo i lati affacciati la piazza si è rilevato uno spessore di cm 37 circa.

- sono stati realizzati dei ripostigli in quota ad altezza 218 cm circa da pavimento

- si rilevano difformità alle dimensioni delle aperture finestrate i RAI pertanto non risultano soddisfatti, i RI; si segnala che sulla tavola di progetto nessuna indicazione è riportata per l'eventuale conteggio dell'oggetto del porticato.

Nota perito= si segnala che la deroga concessa all'Art. 3.4 del RLI come da comunicazione del 27.08.2009 prot. 6249, parrebbe essere stata rilasciata solo per le unità residenziali così come segnato sulle tavole progettuali allegate.

- si segnala in loco un' altezza sotto travetto di cm 300 c.; sotto assito di cm 320 c. e sotto trave 255c. Nella tavola della sezione con il taglio/vista dedicato si rileva un'altezza sotto travetto di cm 316. Parrebbe inoltre che solo in parte risulti posato una veletta o un controsoffitto.

Cantina

- leggere difformità nelle quote rilevate

- presenza di tubazioni condominiali

- si segnala in loco un'altezza di cm 240 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla tavola di autorizzazione CD.

Box locale autorimessa:

- leggere difformità nelle quote rilevate

- presenza di trave ribassata e pilastro

- si segnala in loco 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 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 ANCHE PER LE PARTI COMUNI.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Conformità catastale:*

Nota:

Unità Immobiliare con cantina:

_scheda catastale presentata il 31.10.2012 registrata all' UTE di Lodi. Protocollo n. LO0072346 del 31.10.2012 –COSTITUZIONE-

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Box /Locale autorimessa:

_scheda catastale non presente bene censito 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".

Dati derivanti da:

Via Don P. Bernardelli n. 13 piano S1: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05.06.2020 protocollo n. LO0008237 in atti dal 05.06.2020. Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N. 3792/20)

Riferito limitatamente a:COMPARTO B LOTTO 12

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

Unità immobiliare :

PREMESSA:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con la scheda catastale si segnala quanto segue:

_ in generale , risulta non conforme la distribuzione/collocazione dei locali;

_ si evidenziano alcune difformità murarie; si intende qui di seguito riportato tutto quanto già segnalato al capitolo della conformità urbanistica edilizia

_sulla scheda è indicata un'altezza di cm 300, in virtù di un'altezza rilevata sotto travetto di cm 300 c.; sotto assito di cm 320 c. e sotto trave 255c.
_dovranno essere eventualmente aggiornate le coerenze;

si intende qui di seguito riportato tutto quanto già segnalato al capitolo della conformità urbanistica edilizia:

Locale cantina

Il locale cantina risulta correttamente rappresentato,

_ si segnala in luogo un'altezza di cm 240 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla planimetria catastale.

Box locale autorimessa:

solo al seguito della presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia, l'unità verrà censita al NCEU, mediante pratica Docfa

Regolarizzazione:

Unità Immobiliare locale Box/ Autorimessa/vano cantina

a seguito delle eventuali regolarizzazioni edilizie/ ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere alle redazioni della scheda 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 da LOTTO 9 a 19

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.	R	CONDOMINI		Mille	TOTALE	TOTALE
B=Box	i			simi	gestione	gestione
C=Cantina	g	P = Proprietario	365		precedente	in corso
N= Neg	o	C = Conduttore	gg		consuntivo	preventivo
N	N 06	6	P OMISSIS	19,37	€ 106,61	€ 107,16

A= app. B=Box C=Cantina N= Neg	R i g o	CONDOMINI P = Proprietario C = Conduttore	gg	Mille simi	TOTALE gestione precedente consuntivo	TOTALE gestione in corso preventivo
B	B 49	95	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 12 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 Bignami 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 Bignami (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

Nota perito=come già segnalato al capito della conformità urbanistico/edilizia si precisa che all'accesso atti (eseguito con più accessi) nulla è stato riscontrato a riferimento della richiesta agibilità ed eventuale CIL per il completamento delle finiture (così come invece rinvenuto per le altre unità commerciali (finite)

Riferito limitatamente a: LOTTO 12 COMPARTO B

Descrizione unità immobiliari con accessori di cui ai lotto 12

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 all' unità avviene direttamente sia dal porticato affacciante la Piazza sia direttamente dalla Piazza, all'atto del sopralluogo all'interno dell'unità era in esercizio l'attività di bar (attualmente cessata) presente all'interno parziale mobilia ed allestimento.

LOTTO12N06

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare negozio	Sup. reale lorda	98,00	1,00	800,00
Cantina	A corpo	00,00	0,00	
	Sup. Reale Lorda	98,00	Mq equivalenti	98,00
Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq

Locale Box/Autorimessa 49

A corpo

=====

=====

10.000,00**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE CANTINA**

Pavimento: materiale: rivestimento ceramico a terra presente
Pareti: materiale: presnete tinteggiatura di colore bianco
Porta: presente: presente porta a battente in lamiera
Accessori: tipologia: presente impianto elettrico
Solaio: tipologia: predalles
Nota: non presente apertura finestrata

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: a vista in legno
Solai: tipologia: legno
Copertura struttura: tipologia: coppi recuperati
Scale: tipologia: ====
Balconi: tipologia: =====

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: tipologia: presente portineria al civico 10
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, aperture finestrate a tipologia vetrina .
 protezione: inferriate ove posate
Infissi interni: tipologia: legno a battente

Manto di copertura: tipologia: coppi recuperati
Pareti esterne: tipologia: tinteggiate
Pareti interne: tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati
Pavim. Esterna: materiale: =====
Pavim. Interna: materiale: ceramica
Plafoni: materiale: tinteggiati
Rivestimento: ubicazione: Bagno: = rivestimenti presenti
Cucina/parete cottura: = rivestimento presente
 L'altezza del rivestimento andrà eventualmente adeguata

Porta di ingresso: tipologia: ad un anta a tipologia vetrina
Scale (condominiali): tipologia: a rampa doppia con rivestimento ai gradini

Impianti: 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)

Antenna (condominiale): tipologia: non verificata
Antifurto: tipologia: non presente,
Ascensore: tipologia: presente non attivo da collaudare
Citofonico: tipologia: se presente non visionato
Telefonico: tipologia: da accertare nella distribuzione dell' impianto elettrico
Condizionamento: tipologia: presente, l unità esterna e lo split verranno rimosse dall'occupante (come riferito all'atto del sopralluogo)
Gas: tipologia: presente, impianto non verificato.
Termico: tipologia: presente radiatore a parete in bagno, nell'unità da verificare s e presente a pavimento o con posa a pavimento

Idrico: tipologia: impianto presente, non visionato contatore
Elettrico: tipologia: impianto presente non visionato contatore
 tensione: non verificata

Fognatura: tipologia: presente non verificata tipologia comunale o fossa biologica

Ventilazione: tipologia: non presente
Ape/Ace: tipologia: presente LOTTO12
 Codice id. 9805400012711. Ape scaduta il 14.10.2021

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

<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 pilastrino e trave ribassata

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, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi; comparabili

8.3. Valutazione corpi: LOTTO12N06

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare negozio con accessori.	98,00	€ 78.400,00	€ 78.400,00
A1. Box/ Locale Autorimessa	A corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totali:		€ 88.400,00	€ 88.400,00
			€ 90.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

8.3. 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:

€ 77.000,00

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:

€ 71.000,00

€ 70.000,00a

8.6. Prezzo base d'asta del lotto per contratto affitto in essere con scadenza 14.01.2026

Proposta di abbattimento del -15%

€ 60.000,00a

(€ 70.000,00-15%) unità con cessata attività

Lodi, 30.06.2024

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini

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