
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

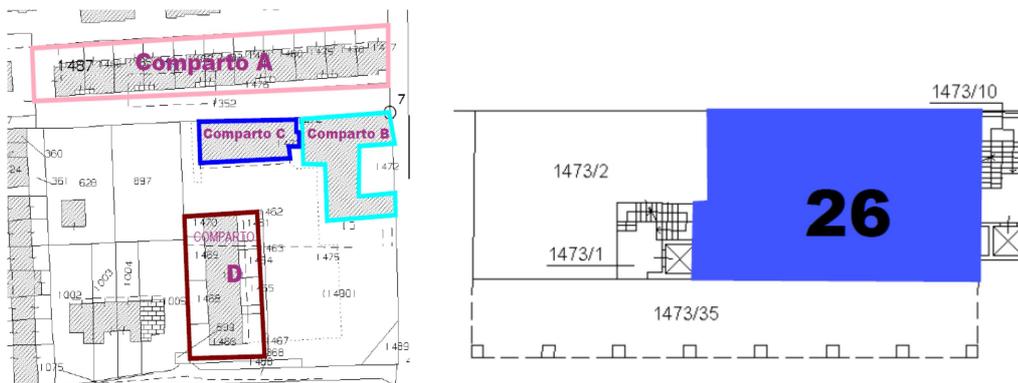
ELABORATO PERITALE: LOTTO 26 COMPARTO C



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 02966370963

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 026-COMPARTO C – Unità commerciale -N02-



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- con accessori facente parte di un fabbricato residenziale affacciante in parte sulla piazza in parte sulla Vicolo Griffini.

Attualmente l'unità è composta da un locale, con 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 150,00(1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

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

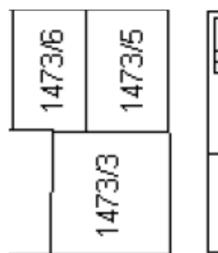
Descrizione:

FG	MAPP.	UBICAZIONE	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUPER.	RENDITA
11	1473 Sub.3	Cascina Giulia n.5 n.6 Piano T-S1	C/1	4	135mq	153mq	€ 2.698,23

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

Vicolo Griffini, parti comuni al mappale 1473/10, mappale 1475 per un piccolo tratto, parti comuni al mappale 1473/35, parti comuni al mappale 1473/1, altra unità al mappale 1473/2.

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



Altra unità al mappale 1473/6 e altra unità al mappale 1473/5, corridoio comune al mappale 1473/34 per due lati, altra unità al mappale 1473/2.

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

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

1490/16	1490/17
1490/18	1490/19
1490/20	1490/21

Unità mappale 1490/17, parti comuni mappale 1490/1, mappale 1490/21, altra unità al mappale 1490/18.

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 C (ad eccezione di quelle già vendute) sita in Somaglia (LO), Piazza Cascina Giulia al civico n. 4/7 (le unità commerciali senza numero c.)

Trattasi attualmente di unità immobiliari con accessori facente parte di un fabbricato residenziale, a tipologia frammista appartamento e **negozi (al piano terra)** posto in parte in affaccio alla piazza in parte verso il vicolo Griffini. Attualmente le unità sono composte da variegata consistenza i Lotti 23 e 24 a tipologia sottotetto. Annessi a ciascuna unità, oltre al vano cantina, due locali box direttamente accessibili dalla pubblica Via. Per il lotto in oggetto l' abbinamento è di un solo box/locale autorimessa.

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 (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 ha evidenziato in essere alcuni contratti di locazione intestati alla società debitrice in riferimento al COMPARTO C.

2) Contratto d'affitto n. 466 Serie 3T del 13.03.2014 intestato alla Società Fin Rebecchi Srl . Per un canone annuo di € 8.400.00. Durata Locazione dal 01.03.2014 al 28.02.2017. Contratto rinnovato fino al 28.02.2025

(attività di vendita alimentari cessata, congruo l'importo del canone d'affitto)-
Riferito limitatamente a: LOTTO 26 (box escluso dal contratto di locazione)

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/amministrative 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 20 A 26 COMPARTO C

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' AVVISI 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 26

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** 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 C LOTTO DA 20 A 26- 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 OMISSIS.

(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 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 C LOTTO DA 20 A 26- 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 e CIA 39/12 –per unità commerciale- si segnala quanto segue:

Unità immobiliare LOTTO 26 :

- si rilevano delle difformità nelle quote rilevate e nella disposizione dei tavolati interni in particolare è stato realizzato con un pannello di sottili dimensioni un vano che all'atto del sopralluogo era destinato a retro.

La parete finestrata del vano realizzato risulta senza apertura a battente

- dovranno essere verificati i RAI, nello specifico il rapporto areante –RA- in quanto le vetrine hanno in parte una porzione fissa di superficie finestrata.

- si segnala che il rilievo è stato eseguito quando l'attività era in essere e quindi con l'arredo completo e merce esposta.

- si segnala un'altezza interna di cm 300 circa la sezione (vista 4 non taglia l'unità ma solo l'edificio ed in corrispondenza del piano si rileva da progetto un' altezza di cm 300/303.

Cantina

- leggere difformità nelle quote rilevate

- presenza di tubazione condominiale

- si segnala in luogo un' altezza di cm 239 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla tavola di autorizzazione CD.

Box locale autorimessa40:

- leggere difformità nelle quote rilevate

- presenza di trave ribassata

- si segnala in luogo un' altezza di cm 245 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla tavola di autorizzazione CD.

- presenza di umidità al solaio

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 20 AL LOTTO 26

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/ripristinare 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 commerciale con cantina:

_scheda catastale presentata il 30.11.2023 registrata all' UTE di Lodi. Protocollo n. LO0055293 del 01.12.2023 –VARIAZIONE-

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Nota perito= si segnala che con pratica DOCFA presentata il 30.11.2023 ed evasa in data 01.12.2023 è stata associata la cantina come da planimetria architettonica CD13 nel quale era già indicato il relativo abbinamento con le unità commerciali di riferimento. Si precisa che la cantina associata in aggiornamento risulta di dimensioni maggiori, rispetto alla precedente ma NON è collocata, in proiezione, sotto all' unità commerciale.

Si segnala altresì che il docfa presentato è stato redatto al solo fine dell'abbinamento corretto del vano cantina.

Dati derivanti da: LOCALE BOX40

Variatione toponomastica del 05.06.2020 pratica LO0008219 IN ATTI DAL 05.06.20
Variatione derivante da aggiornamento ANSC 3774/20

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 la planimetria catastale dell' unità Box/ Locale autorimessa,
I locali accessori quali cantine e box risultano finiti

Riferito limitatamente a: COMPARTO C da LOTTO 26

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.

Riferito limitatamente a: COMPARTO C LOTTO 26

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		
N	N 02	22	P OMISSIS	365 gg	29,62	€ 163,03	€ 163,86

Nota perito= si segnala che dal prospetto pervenuto dall'amministrazione non risulta compresa l'unità -alloggio-al Sub. 7 lotto 23 (C05); all'esito del riscontro verrà aggiornato il punto.

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 40	86	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 26 COMPARTO C

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

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 C 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 20 A 26 COMPARTO C

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. 39/2012 CIA (Comunicazione di inizio lavori edili effettuati ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380.01)

Domanda per ottenere il Permesso di Esecuzione Lavori Edili per lavori di: Intervento di manutenzione straordinaria mappale 1473/3

Intestata alla Sig.ra OMISSIS protocollata in data 11.09.2012, al prot. n. 5967.

- Domanda

- Elaborato grafico

Non presente fine lavori e collaudo amministrativo, la pratica risulta scaduta

Riferito limitatamente a: LOTTO 26

CERTIFICATO DI AGIBILITA' = non presente

Descrizione unità immobiliari con accessori di cui al lotto 26

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

Il comparto C è stato edificato al posto del pregresso fienile che è stato demolito mantenendo la partizione compositiva dei pilastri e chiude il fronte della piazza sul lato a nord. Ospita al piano terra attività commerciali (esercizi di vicinato, di superficie inferiore ai 250mq cad.)

L'accesso principale al comparto C avviene tramite la portineria comune identificata con il civico 4. L'altro ingresso per i lotti 22/24 l'ingresso avviene dalla portineria al civico 7.

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 20/21/26

LOTTO26N02

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare negozio	Sup. reale lorda	150,00	1,00	800,00
Cantina	A corpo	00,00	0,00	
	Sup. Reale Lorda	150,00	Mq equivalent 150,00	

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa 40	A corpo	====	====	10.000,00

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE CANTINA

<i>Pavimento:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: blocchetti e cls
<i>Porta:</i>	presente: presente porta in lamiera
<i>Accessori:</i>	tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente,
<i>Solaio:</i>	tipologia: tubazione condominiale
<i>Nota:</i>	senza apertura finestrata

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' COMMERCIALE

(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: piani
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: coppi recuperati
<i>Scale:</i>	tipologia: non presenti all'interno dell' unità
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente solo per lotto 21/22/23/24
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente portineria al civico 4/7
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramento a tipologia vetrina, materiale: legno con vetro doppio. protezione: aperture a tipologia vetrina .
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: unità finita ed adattata all'esercizio dell'attività di supermarket (attualmente cessata)
<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: pavimentazione presente sotto al porticato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: presenti in ceramica
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno:</u> = presente <u>Cucina/parete cottura:</u> = non presente parete attrezzata L' altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle normative vigenti
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: a tipologia vetrina, 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 -enel e gas- non posata/non presente la caldaia. Acqua sanitaria centralizzata
<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: da verificare se 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: da verificare se presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: NOTA PERITO: l attuale occupante all' atto del sopralluogo ha riferito della mancanza del sistema di riscaldamento; lo stesso andrà accertato in quanto l occupante è subentrato all'attività già in essere
<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: presente LOTTO26 Codice id. 9805400011611. Ape scaduta il 12.10.2021

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE BOX/AUTORIMESSA40

<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>	presenza di trave ribassata, PRESENZA DI UMIDITA' SUL SOLAIO

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 proprietà 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

8.5. 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:

€ 70.000,00

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: € 64.000,00
 € 65.000,00

8.3. Valutazione corpi: **LOTTO26N02**

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori.	150,00	€120.000,00	€ 120.000,00
A1. Box/ Locale Autorimessa	A corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totali:		€ 130.000,00	€ 130.000,00

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:

€ 20.000,00a

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

8.5. 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:

€ 110.000,00

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:

€ 114.000,00

€ 115.000,00a

8.6. Prezzo base d'asta del lotto per contratto affitto in essere con scadenza 28.02.25

Proposta di abbattimento del -10%

€ 103.500,00

(€ 115.000,00-10%) unità con cessata attività

€ 10.000,00a

Lodi, 30.06.2024

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini

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