

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Ruolo Generale n° 40/2017

Giudice delegato: Dr.ssa Flaviana Boniolo
Curatore fallimentare: Dr.ssa Sonia Polvara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Dario Bassi
iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Lodi n. 549
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del tribunale di Lodi n. 2190
con Studio in Terranova dei Passerini (LO), via Primo Levi n. 15
cellulare: 3201766687 - fax: 037737236
email: bassi.dario@libero.it – PEC: dario.bassi@inpec.eu

**Beni in Turano Lodigiano (Lodi) Via Matteotti 28
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti 28. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: seminterrato e rialzato. Il piano seminterrato è composto da un disimpegno, un grande ambiente ad uso cantina ricavato dalla demolizione della parete di separazione con l'area destinata ad autorimessa ed un ripostiglio. Il piano rialzato è composto da una zona giorno con soggiorno, cucina, due disimpegni ed un bagno oltre che una zona notte posta a differente quota e composta da disimpegno, bagno e tre camere. Al piano rialzato lungo il lato est prospiciente via Matteotti è presente un portico ed un giardino mentre dal lato opposto sono presenti sia due piccole aree a verde sia una rampa in opus incertum che permetterebbe sia l'accesso all'autorimessa (non più presente) sia l'accesso alla cantina attraverso dei gradini realizzati con il medesimo materiale. Distribuito su due livelli, piano seminterrato e rialzato, l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 53 mq al piano seminterrato (escludendo l'area a destinazione d'uso autorimessa) e di circa 140 mq al piano rialzato. Il portico esterno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 26,70 mq, il giardino lungo via Matteotti sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 97,00 mq. L'area sul retro (rampa e aree verdi) sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 91,00 mq.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 121, subalterno 1, categoria A/7, Piano T-S1, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 171 mq (163 escluso aree scoperte), Rendita 570,68 €.

Confini presi da Ovest in un sol corpo ed in linea di contorno per l'immobile: beni al foglio 18 mappale 120, beni al foglio 18 mappale 123, beni al foglio 18 mappale 122, beni al foglio 18 mappale 186.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. L'autorimessa è sita al piano seminterrato dell'immobile residenziale di cui al punto precedente il cui accesso attualmente avviene da via Matteotti attraversando i mappali 186 e 134, questi ultimi non facenti parte del lotto. Al momento del sopralluogo si riscontra che il tavolato di divisione tra l'autorimessa e la cantina (subalterno 1, punto A) è stato demolito al fine di ricavare un unico ambiente ad uso residenziale. L'unità presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a 2,30 m, porta di accesso con serramento in ferro e vetro, pareti e plafone intonacate a civile, pavimentazione in gres. In relazione alla data di realizzazione del fabbricato, l'area a cui corrisponde il locale autorimessa oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Distribuito su un unico livello, l'area a cui corrisponde il locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 18,00 mq.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 121, subalterno 2, categoria C/6, Piano S1, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita 44,78 €.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobili siti nella frazione di Melegnanello caratterizzata da traffico locale quasi nullo con parcheggi nella norma.

Servizi della zona: asilo nido (assente), centro commerciale (10 Km Casalpusterlengo), centro sportivo (1,5 Km Turano Lodigiano), negozio al dettaglio (1,5 Km Turano Lodigiano), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (assente), scuola materna (assente), scuola media inferiore (assente), scuola media superiore (assente), spazi verdi (buono), verde attrezzato (insufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/artigianali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (55), autobus (1.5), autostrada (12), ferrovia (12), metropolitana (55)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data di sopralluogo gli immobili risultano non occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: dalla lettura del titolo di provenienza si rileva che "una striscia del mappale 38 per una larghezza costante di metri sei lungo i confini di nord del mappale 120 e d'ovest dei mappali 120-121-122 viene adibita a passaggio anche con veicoli per consentire l'accesso dalla via Matteotti ai box che saranno costruiti sui lotti assegnati". Tale striscia è attualmente identificata ai mappali 134 (nord del mappale 120) e 186 (d'ovest dei mappali 120-121-122). Attualmente l'accesso ai box dei mappali 120-121-122 non avviene dal mappale 186 ma da una strada privata che attraversa i lotti 120-121-122 in aderenza al mappale 186. Ciò crea di fatto una servitù non indicata nei registri immobiliari

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED], contro [REDACTED], a firma del Dott. Sampietro Pietro Remo in data 15/05/2007, Registro Particolare 3849, Registro Generale 13308.
capitale: 240.000,00 €
interessi: 197.500,00 €
totale: 437.500,00 €
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED], contro [REDACTED], a firma del Dott. Squintani Angelo in data 16/01/2015, Registro Particolare 88, Registro Generale 600.
capitale: 180.000,00 €
totale: 306.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 10/12/2018 l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Turano Lodigiano ha comunicato che il faldone contenente il titolo abilitativo degli immobili è stato smarrito ed è quindi impossibile essere a conoscenza dello stato autorizzato. Si allega alla presente perizia tale comunicazione. Assumendo che la distribuzione dei locali assentita sia quella della scheda catastale si dovrebbe procedere con il ripristino dello stato di fatto rappresentato da tale scheda attraverso la realizzazione del divisorio demolito tra cantina e box mentre la nuova distribuzione dei locali al piano interrato e le piccole modifiche al piano rialzato potranno essere mantenute procedendo esclusivamente con l'aggiornamento della scheda catastale.

Dovrà inoltre essere ripristinato il corretto accesso al box di proprietà creando un cancello carraio nella recinzione a confine con il mappale 186, tale modifica potrà essere contestuale alla presentazione della sanatoria di cui sopra.

Importo realizzazione divisorio tra cantina e box: €2000

Importo realizzazione nuova apertura e cancello carraio: €5000

Sanzione sanatoria: €516

Spese tecniche per presentazione pratica di sanatoria: €1500

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto presenta difformità consistenti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale:

- è stato rimosso il tavolato divisorio tra autorimessa e cantina al piano interrato, in tal caso la scheda è corretta ed andrà ripristinato lo stato di fatto con la realizzazione del divisorio;
- sono stati demoliti i tavolati che formano il locale dispensa al piano interrato, è necessario provvedere al ripristino dello stato di fatto indicato dalla scheda oppure al suo aggiornamento;
- è stato realizzato un nuovo tavolato per la realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano interrato, è necessario provvedere al ripristino dello stato di fatto indicato dalla scheda oppure al suo aggiornamento;
- è stato demolito il tavolato ed il serramento al piano rialzato formante un piccolo locale ingresso, è necessario provvedere al ripristino dello stato di fatto indicato dalla scheda oppure al suo aggiornamento;
- è stato modificato l'accesso al locale cucina al piano rialzato spostandolo dall'antibagno al disimpegno principale, è necessario provvedere al ripristino dello stato di fatto indicato dalla scheda oppure al suo aggiornamento;

- è stato demolito il tavolato ed il serramento al piano rialzato formante un piccolo antibagno, è necessario provvedere al ripristino dello stato di fatto indicato dalla scheda oppure al suo aggiornamento;

Importo scheda catastale: €400

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari (dal 18/04/1979 ad oggi):

██████████ proprietario per la quota complessiva di 1/1 in forza di:

Atto a firma del notaio Dr. Lorenzo Stucchi in data 18/04/1979 rep. N. 11068/2252 e trascritto a Lodi in data 16/05/1979 con Registro Generale n. 3719 e particolare n. 2686.

6.2. Precedenti proprietari (fino al 16/05/1979):

██████████ ciascuno proprietario per la quota complessiva di 1/3 in forza di:

ACQUISTO con atto del 14/05/1973 n. 3415/10164 di rep. A rogito dott. Ernesto Sambo notaio in Lodi, registrato a Lodi il 25/03/1973 n. 2186 vol. 195, trascritto a Lodi il 24/05/1973 n. 4002/3064.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 10/12/2018 l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Turano Lodigiano ha comunicato che il faldone contenente il titolo abilitativo degli immobili è stato smarrito.

Descrizione dei beni immobili di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti 28. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: seminterrato e rialzato. Il piano seminterrato è composto da un disimpegno, un grande ambiente ad uso cantina ricavato dalla demolizione della parete di separazione con l'area destinata ad autorimessa ed un ripostiglio. Il piano rialzato è composto da una zona giorno con soggiorno, cucina, due disimpegni ed un bagno oltre che una zona notte posta a differente quota e composta da disimpegno, bagno e tre camere. Al piano rialzato lungo il lato est prospiciente via Matteotti è presente un portico ed un giardino mentre dal lato opposto sono presenti sia due piccole aree a verde sia una rampa in opus incertum che permetterebbe sia l'accesso all'autorimessa (non più presente) sia l'accesso alla cantina attraverso dei gradini realizzati con il medesimo materiale. Distribuito su due livelli, piano seminterrato e rialzato, l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 53 mq al piano seminterrato (escludendo l'area a destinazione d'uso autorimessa) e di circa 140 mq al piano rialzato. Il portico esterno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 26,70 mq, il giardino lungo via Matteotti sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 97,00 mq. L'area sul retro (rampa e aree verdi) sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 91,00 mq.

L'immobile residenziale, che risale agli anni 80, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Premesso che non è stato possibile reperire lo stato autorizzato a seguito di richiesta di accesso agli atti, si riscontra che lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale in quanto è stata demolita sia la parete di separazione tra unità residenziale (sub 1) e autorimessa (sub 2) che i tavolati della dispensa andando a creare un unico ambiente a destinazione d'uso cantina oltre che, attraverso la realizzazione di un nuovo tavolato, un piccolo deposito lungo il lato nord sempre del piano seminterrato. Tale modifica al piano interrato è stata apportata senza rimuovere il serramento dell'autorimessa.

È difforme da quanto riportato nella scheda catastale anche la distribuzione dei locali interni al piano rialzato in quanto: è stato eliminato un piccolo locale ingresso andando ad ingrandire il locale disimpegno adiacente; è stato eliminato un piccolo antibagno allargamento del locale bagno nel secondo caso. È stato inoltre spostato l'accesso della cucina che si trova nel disimpegno principale.

Attualmente l'accesso ai box dei mappali 120-121-122 non avviene dal mappale 186 ma da una strada privata che attraversa i lotti 120-121-122 in aderenza al mappale 186. Ciò crea di fatto una servitù non indicata nei registri immobiliari.

Si segnala infine che non vi sono recinzioni di divisione con le proprietà confinanti sia sul fronte sia sul retro dell'immobile.

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

- TCR1 – Tessuto consolidato residenziale di edificazione semiestensiva;
- Parte in Fascia di rispetto stradale (D.Lgs. n. 285/1992)

Classe di Zonizzazione Acustica

- IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

- 2 – Fattibilità con modeste limitazioni;
- Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano rialzato	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Piano seminterrato	Sup. reale lorda	53,00	0,20	10,60
Portico	Sup. reale lorda	26,70	0,35	9,34
Aree esterne	Sup. reale lorda	188,00	0,10	18,80
TOTALE				178,74

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	non verificabili
Strutture verticali:	Materiale: laterizio, condizioni buone
Solai:	Tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone
Copertura:	Tipologia: tegole di cemento, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Materiale: serramenti in ferro con vetro singolo al piano seminterrato, in legno con vetro doppio al piano rialzato
Infissi interni:	Materiale: legno e vetro
Pavim. Interna:	Materiale: piastrelle di gres al piano seminterrato e rialzato, parquet nelle sole camere

Impianti

Elettrico:	Tipologia: sottotraccia, condizioni non verificabili
Fognatura:	condizioni non verificabili
Idrico:	Tipologia: sottotraccia, condizioni non verificabili
Telefonico:	Tipologia: sottotraccia, condizioni non verificabili
Termico:	Tipologia: sottotraccia e parte a vista al piano seminterrato, condizioni non verificabili

Descrizione dei beni immobili di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. L'autorimessa è sita al piano seminterrato dell'immobile residenziale di cui al punto precedente il cui accesso attualmente avviene da via Matteotti attraversando i mappali 186 e 134, questi ultimi non facenti parte del lotto. Al momento del sopralluogo si riscontra che il tavolato di divisione tra l'autorimessa e la cantina (subalterno 1, punto A)

è stato demolito al fine di ricavare un unico ambiente ad uso residenziale. L'unità presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a 2,30 m, porta di accesso con serramento in ferro e vetro, pareti e plafone intonacate a civile, pavimentazione in gres. In relazione alla data di realizzazione del fabbricato, l'area a cui corrisponde il locale autorimessa oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Distribuito su un unico livello, l'area a cui corrisponde il locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 18,00 mq.

Alla data del sopralluogo l'autorimessa risulta quindi non più esistente e si dovrà quindi procedere con il ripristino del tavolato di divisione tra i subalterni 1 e 2.

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCR1 – Tessuto consolidato residenziale di edificazione semiestensiva;

Parte in Fascia di rispetto stradale (D.Lgs. n. 285/1992)

Classe di Sensibilità Paesistica

3 – Sensibilità paesistica media;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: non verificabili

Strutture verticali: Materiale: laterizio, condizioni buone

Solai: Tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Materiale: serramenti in ferro con vetro singolo al piano seminterrato, in legno con vetro doppio al piano rialzato

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle di gres al piano seminterrato e rialzato, parquet nelle sole camere

Impianti

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, condizioni non verificabili

Termico: Tipologia: sottotraccia e parte a vista al piano seminterrato, condizioni non verificabili

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

In relazione all'attualità viene considerata la situazione contingente del mercato che vede il settore immobiliare (di tutte le destinazioni d'uso) in forte ed imprevedibile flessione unitamente alla difficoltà di reperimento della liquidità da parte di possibili acquirenti ed infine della stretta creditizia.

Per la stima viene adottato il metodo comparativo diretto, che consiste nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, dell'ubicazione, delle dimensioni, della facilità di accesso, del contesto in cui è inserito, delle urbanizzazioni, della sua destinazione, delle condizioni in cui versa, della vicinanza ai servizi, delle opere necessarie all'adeguamento edilizio urbanistico e catastale e, più in generale, di tutto quanto concorra alla determinazione del più probabile valore di mercato, per

i quali siano noti i prezzi (i valori unitari) già applicati in operazioni di libero scambio, delle quali lo scrivente è a conoscenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Turano Lodigiano, O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	178,74 mq	€ 750,00 €/mq	€ 134.055,00
Autorimessa	1 (a corpo)	€ 9000,00	€ 9.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abitazione

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 113.946,75
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 400,00
(½) importo realizzazione divisorio autorimessa comprensiva di spese tecniche	€ 2008,00
Importo realizzazione nuova apertura e cancello carraio	€ 5000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Arrotondamento	€ 461,25
TOTALE	€ 107.000,00

Autorimessa

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 7.650,00
(½) importo realizzazione divisorio autorimessa comprensiva di spese tecniche	€ 2.008,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Arrotondamento	€ 358,00
TOTALE	€ 6.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 113.000,00
--	---------------------

Beni in Turano Lodigiano (Lodi) Via Matteotti 32 Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso artigianale sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti 32. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è parte di un unico immobile ad uso artigianale. È costituito da un ampio locale ad uso magazzino all'interno del quale è stato realizzato un box in lamiera e vetro ad uso ufficio. Completano l'unità un locale ingresso/disimpegno, un locale ad uso ufficio e due bagni. Distribuito su un unico livello l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 411 mq. L'area esterna sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 854 mq. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 133 graffato al mappale 38 subalterno 3, categoria C/3, Piano T, Classe 3, Consistenza 392 mq, Superficie catastale 500 mq, Rendita 607,35 €.

Confini presi da Ovest in un sol corpo ed in linea di contorno per l'immobile: beni al foglio 18 mappale 131, beni al foglio 18 mappale 38 subalterno 1, beni al foglio 18 mappale 38 subalterno 2, beni al foglio 18 mappale 132, via Matteotti, beni al foglio 18 mappale 134.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	immobile sito nella frazione di Melegnanello caratterizzata da traffico locale quasi nullo con parcheggi nella norma.
Servizi della zona:	asilo nido (assente), centro commerciale (10 Km Casalpusterlengo), centro sportivo (1,5 Km Turano Lodigiano), negozio al dettaglio (1,5 Km Turano Lodigiano), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (assente), scuola materna (assente), scuola media inferiore (assente), scuola media superiore (assente), spazi verdi (buono), verde attrezzato (insufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/agricole/artigianali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (55), autobus (1.5), autostrada (12), ferrovia (12), metropolitana (55)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data di sopralluogo gli immobili risultano non occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: si precisa che al momento di redazione della perizia vi è un unico accesso carraio per raggiungere i lotti identificati al foglio 18 mappali 132 e 133 posto sul mappale 133. In caso di futura divisione fisica dei due lotti si prende atto che sono trascorsi un numero di anni sufficienti per poter ricadere nell'usucapione relativamente alla possibilità di accesso al mappale 132 attraverso il mappale 133.

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma del Dott. Sampietro Pietro Remo in data 15/05/2007, Registro Particolare 3849, Registro Generale 13308.
capitale: 240.000,00 €
interessi: 197.500,00 €
totale: 437.500,00 €
 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma del Dott. Squintani Angelo in data 16/01/2015, Registro Particolare 88, Registro Generale 600.
capitale: 180.000,00 €
totale: 306.000,00 €
- 4.2.2. Pignoramenti: Nessuna
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 10/12/2018 l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Turano Lodigiano ha comunicato che il faldone contenente il titolo abilitativo degli immobili è stato smarrito ed è quindi impossibile essere a conoscenza dello stato autorizzato. Si allega alla presente perizia tale comunicazione. Assumendo che la distribuzione dei locali assentita sia quella della scheda catastale si dovrebbe procedere con il ripristino dello stato di fatto rappresentato da tale scheda attraverso la demolizione del box uffici realizzato all'interno del locale magazzino.

Si riscontra inoltre che sarà necessaria una modifica della recinzione e degli accessi carraio e pedonale in quanto gli stessi risultano l'unico accesso possibile a diverse proprietà (mappali 120-121-122-183-184-185-131-132) Sarà quindi necessaria la creazione di un accesso esclusivo oltre che (in caso di richiesta passaggio per usucapione) la creazione di un secondo accesso carraio (con posizione da definirsi con il confinante) per garantire l'accesso alla proprietà limitrofa. Si fa presente che si potrebbe rendere necessaria la creazione di un divisorio, attualmente inesistente, dalle altre proprietà limitrofe.

Importo demolizione box uffici: €1000
Adeguamento della posizione del cancello carraio e pedonale €8000 di proprietà
Adeguamento della posizione del cancello carraio e pedonale €8000 della proprietà confinante
Sanzione sanatoria: €516
Spese tecniche per presentazione pratica di sanatoria: €1500

4.3.2. Conformità catastale:

Assumendo che la distribuzione dei locali assentita sia quella della scheda catastale si dovrebbe procedere con il ripristino dello stato di fatto rappresentato da tale scheda attraverso la demolizione del box uffici realizzato all'interno del locale magazzino. A seguito della demolizione si avrà corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastatale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari (dal 11/02/1999 ad oggi):

██████████ proprietario per la quota complessiva di 1/1 in forza di:
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/1999 Trascrizione in atti dal 04/03/1999 Repertorio n.: 68654
Rogante: BIGNAMI CESARE Sede: CODOGNO Registrazione: DIVISIONE (n. 1698.3/1999)

6.2. Precedenti proprietari

(dal 13/12/1973 al 11/02/1999):

██████████ ciascuno proprietario per la quota complessiva di 1/3 in forza di:
COSTITUZIONE del 13/12/1973 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: (n. 55.397/1973)

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 10/12/2018 l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Turano Lodigiano ha comunicato che il faldone contenente il titolo abilitativo dell'immobile è stato smarrito.

Descrizione dei beni immobili di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso artigianale sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti 32. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è parte di un unico immobile ad uso artigianale. E' costituito da un ampio locale ad uso magazzino all'interno del quale è stato realizzato un box in lamiera e vetro ad uso ufficio. Completano l'unità un locale ingresso/disimpegno, un locale ad uso ufficio e due bagni. Distribuito su un unico livello l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 411 mq. L'area esterna sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 854 mq.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 133 graffato al mappale 38 subalterno 3, categoria C/3, Piano T, Classe 3, Consistenza 392 mq, Superficie catastale 500 mq, Rendita 607,35 €.

La porzione di immobile non è fisicamente separata dalle restanti unità artigianali identificate ai subalterni 1 e 2. Inoltre la recinzione ed il cancello carraio dell'unità oggetto di stima precludono l'accesso al retro delle unità residenziali identificate ai mappali 120-121-122, alla tettoia e relativa area esterna identificata al mappale 184, al deposito e relativa area esterna identificato al mappale 185 ed alle aree identificate come "accessi comuni" alle sopraelencate proprietà ed identificabili ai mappali 134 e 186.

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCR1 – Tessuto consolidato produttivo urbano;
 Parte in Fascia di rispetto stradale (D.Lgs. n. 285/1992)

Classe di Sensibilità Paesistica

2 – Sensibilità paesistica bassa;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	372,00	1,00	372,00
Bagno e uffici	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
Area esterna	Sup. reale lorda	854,00	0,10	85,40
				496,40

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni: non verificabili
 Strutture verticali: Materiale: c.a. precompresso
 Travi: Materiale: c.a. precompresso
 Solai: Tipologia: solaio prefabbricato completato in opera
 Copertura: Materiale: c.a. precompresso e lastre di cemento amianto

Componenti edilizie e costruttive

Cancello carrai: Tipologia: di tipo metallico in appena sufficiente stato di conservazione
 Infissi esterni: Materiale: serramenti in ferro vetro singolo
 Infissi interni: Materiale: serramenti in legno
 Pareti esterne: Materiale: c.a. precompresso
 Pavim. Esterna: Materiale: parte in asfalto, parte terreno con strato superficiale in ghiaia, parte solo terreno
 Pavim. Interna: Tipologia: uffici e bagni in gres, magazzino in battuto di cemento

Impianti

Elettrico: Tipologia: presente, condizioni non verificabili
 Fognatura: Tipologia: condizioni non verificabili, funzionante
 Idrico: Tipologia: presente, condizioni non verificabili
 Telefonico: Tipologia: presente, condizioni non verificabili
 Termico: Tipologia: robor nel magazzino, condizioni non verificabili; bagni e uffici non riscaldati; ACS nel bagno prodotta da bollitore

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima**

In relazione all'attualità viene considerata la situazione contingente del mercato che vede il settore immobiliare (di tutte le destinazioni d'uso) in forte ed imprevedibile flessione unitamente alla difficoltà di reperimento della liquidità da parte di possibili acquirenti ed infine della stretta creditizia.

Per la stima viene adottato il metodo comparativo diretto, che consiste nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, dell'ubicazione, delle dimensioni, della facilità di accesso, del contesto in cui è inserito, delle urbanizzazioni, della sua destinazione, delle condizioni in cui versa, della vicinanza ai servizi, delle opere necessarie all'adeguamento edilizio urbanistico e catastale e, più in generale, di tutto quanto concorra alla determinazione del più probabile valore di mercato, per i quali siano noti i prezzi (i valori unitari) già applicati in operazioni di libero scambio, delle quali lo scrivente è a conoscenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Turano Lodigiano, O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile artigianale	496,40 mq	€ 400,00 €/mq	€ 198.560,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 168.776,00
Spese demolizione box uffici	€ 1.000,00
Sanzione sanatoria	€ 516,00
Spese tecniche sanatoria	€ 1.500,00
Adeguamento della posizione del cancello carraio e pedonale di proprietà	€ 8.000,00
Adeguamento della posizione del cancello carraio e pedonale della proprietà confinante	€ 8.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Arrotondamento	€ 240,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 150.000,00
--	---------------------

**Beni in Turano Lodigiano (Lodi) Via Matteotti
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è asfaltato ed è parte di via Matteotti adiacente alla recinzione delle abitazioni private limitrofe. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 100 mq.

Si precisa che nel titolo di provenienza si specifica che *"i condividenti si obbligano a si impegnano ad adibire a strada pubblica per allargamento della via Matteotti il mappale 123 centoventitre di ettari 0.01.00 (are una) derivato in base al tipo frazionamento di cui in premessa dal mappale 38/e"*.

L'unità è identificata al Catasto Terreni del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 123, seminativo irriguo 1, superficie catastale mq 100, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 0,52.

Confini presi da Nord in un sol corpo ed in linea di contorno per il terreno: fosso colatore tombinato, via Matteotti, fosso colatore tombinato, beni al foglio 18 mappale 122-121-120.

- B. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è asfaltato. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 300 mq. Il lotto di terreno al momento è accessibile esclusivamente passando attraverso il cancello carraio dal bene al mappale 133.

L'unità è identificata al Catasto Terreni del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 134, incolt. ster., superficie catastale mq 310, senza reddito.

Si precisa che nel titolo di provenienza si specifica che *"una striscia del mappale 38 per una larghezza costante di metri sei lungo i confini nord del mappale 120 e d'ovest dei mappali 120-121-122 viene adibita a passaggio anche con veicoli per consentire l'accesso dalla via Matteotti ai box che saranno costruiti sui box assegnati"*.

Confini presi da Nord in un sol corpo ed in linea di contorno per il terreno: beni al foglio 18 mappale 133, fosso colatore tombinato, beni al foglio 18 mappale 120, beni al foglio 18 mappale 186, beni al foglio 18 mappale 183, beni al foglio 18 mappale 131.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è incolto con vegetazione spontanea. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa

188 mq. Il lotto di terreno al momento è accessibile esclusivamente passando attraverso il cancello carraio dal bene al mappale 133 e passando per il bene al mappale 134 adibito a passaggio di veicoli.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 186, area urbana, consistenza mq 188, senza rendita.

Si precisa che nel titolo di provenienza si specifica che *“una striscia del mappale 38 per una larghezza costante di metri sei lungo i confini nord del mappale 120 e d'ovest dei mappali 120-121-122 viene adibita a passaggio anche con veicoli per consentire l'accesso dalla via Matteotti ai box che saranno costruiti sui box assegnati”*.

Confini presi da Nord in un sol corpo ed in linea di contorno per il terreno: beni al foglio 18 mappale 134, beni al foglio 18 mappale 120, beni al foglio 18 mappale 121, beni al foglio 18 mappale 122, beni al foglio 18 mappale 185, beni al foglio 18 mappale 184, beni al foglio 18 mappale 183.

- D. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è incolto con vegetazione spontanea. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 634 mq. Il lotto di terreno al momento è accessibile esclusivamente passando attraverso il cancello carraio dal bene al mappale 133 e passando per il bene al mappale 134 adibito a passaggio di veicoli.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 183, area urbana, consistenza mq 634, senza rendita.

Confini presi da Nord in un sol corpo ed in linea di contorno per il terreno: beni al foglio 18 mappale 131, beni al foglio 18 mappale 134, beni al foglio 18 mappale 186, beni al foglio 18 mappale 184, beni al foglio 18 mappale 185, colatore di terzi su altro foglio di mappa catastale.

- E. Piena proprietà per la quota di 1/3 di unità immobiliare consistente in una tettoia aperta adibita a ricovero attrezzi sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti n. 26. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra. È costituita da una tettoia aperta avente struttura portante in acciaio sia in elevazione sia in copertura. Quest'ultima è realizzata in pannelli prefabbricati di acciaio. I tamponamenti, realizzati su tre lati, sono realizzati in blocchetti di cemento con una parte terminale in acciaio e PVC. L'altezza minima è pari a circa 4,30 m mentre quella massima al colmo è pari a 6,30 m. Distribuito su un unico livello l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 295 mq. L'area esterna sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 346 mq.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 184, categoria C/7, consistenza 295 mq, superficie catastale 294 mq, rendita € 109,70.

Confini presi da Nord in un sol corpo ed in linea di contorno per il terreno: beni al foglio 18 mappale 183, beni al foglio 18 mappale 186, beni al foglio 18 mappale 185.

- F. Piena proprietà per la quota di 1/3 di unità immobiliare consistente in un deposito sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti n. 26. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra. Distribuito su un unico livello l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 31 mq. È presente inoltre un'area esterna che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 603 mq. In tale area sorgono numerose costruzioni precarie, parte in muratura, parte in acciaio e parte in cemento amianto. Tali costruzioni sono adibite a pollaio. Completa l'area esterna una parte adibita ad orto. Si precisa infine che è presente una servitù di elettrodotto con la presenza di pali in CA di sostegno.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 185, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 86 mq, rendita € 36,15.

Confini presi da Nord in un sol corpo ed in linea di contorno per il terreno: beni al foglio 18 mappale 183, beni al foglio 18 mappale 184, beni al foglio 18 mappale 186, beni al foglio 18 mappale 122, beni al foglio 18 mappale 46, altra proprietà su altro foglio catastale, colatore di terzi su altro foglio di mappa catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	immobile sito nella frazione di Melegnanello caratterizzata da traffico locale quasi nullo con parcheggi nella norma.
Servizi della zona:	asilo nido (assente), centro commerciale (10 Km Casalpusterlengo), centro sportivo (1,5 Km Turano Lodigiano), negozio al dettaglio (1,5 Km Turano Lodigiano), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (assente), scuola materna (assente), scuola media inferiore (assente), scuola media superiore (assente), spazi verdi (buono), verde attrezzato (insufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/agricole/artigianali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (55), autobus (1.5), autostrada (12), ferrovia (12), metropolitana (55)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data di sopralluogo gli immobili risultano non occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: dalla lettura del titolo di provenienza si rileva che "una striscia del mappale 38 per una larghezza costante di metri sei lungo i confini di nord del mappale 120 e d'ovest dei mappali 120-121-122 viene adibita a passaggio anche con veicoli per consentire l'accesso dalla via Matteotti ai box che saranno costruiti sui lotti assegnati". Tale striscia è attualmente identificata ai mappali 134 (nord del mappale 120) e 186 (d'ovest dei mappali 120-121-122). L'accesso al mappale 134 può al momento avvenire esclusivamente passando per il mappale 133 in quanto è presente un muretto di recinzione che impedisce l'accesso diretto. I mappali 134 e 186 dovranno essere gravati da servitù per consentire l'accesso ai mappali 120-121-122-185-184-183-131

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Lodi, Repertorio 328/2011 del 21/02/2011
- 4.2.2. Pignoramenti: Nessuna
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 10/12/2018 l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Turano Lodigiano ha comunicato che il faldone contenente il titolo abilitativo relativo alla realizzazione del deposito è stato smarrito ed è quindi impossibile essere a conoscenza dello stato autorizzato. Si allega alla presente perizia tale comunicazione.

Gli immobili fatiscenti ad uso pollaio non sono autorizzati e si dovrà procedere alla loro demolizione tenendo in debita considerazione la presenza delle lastre di cemento amianto. Tali immobili non possono essere sanati.

Relativamente invece alla realizzazione della tettoia, sempre dalla dichiarazione del tecnico comunale, si evince che è stata trovata una richiesta di concessione prot. n. 3727 del 22/09/1999 della quale però non è stato riscontrato il rilascio della concessione stessa. Tale mancanza implica che la tettoia di fatto non è mai stata autorizzata e, viste le norme del PGT vigenti ad oggi e stando a quanto dichiarato dal Tecnico Comunale durante la richiesta di accesso agli atti, la stessa potrà essere esclusivamente demolita senza la possibilità di ricorrere ad una sanatoria per poterla mantenere nello stato di fatto

Si riscontra inoltre che sarà necessaria una modifica della recinzione e degli accessi carraio e pedonale in quanto gli stessi risultano l'unico accesso possibile a diverse proprietà (mappali 120-121-122-183-184-185-131-132) Sarà quindi necessaria la creazione di un accesso esclusivo. Si fa presente che si potrebbe rendere necessaria la creazione di un divisorio, attualmente inesistente, dalle altre proprietà limitrofe.

Importo demolizione tettoia e pollai, compreso lo smaltimento dell'amianto: €15.000

Sanzione sanatoria: €516

Spese tecniche per presentazione pratica di sanatoria: €1.500

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito della demolizione della tettoia si dovrà provvedere alla realizzazione della nuova scheda catastale e di nuovo tipo mappale con l'eliminazione della tettoia in mappa:

Importo scheda catastale: €400

Importo tipo mappale: €600

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è asfaltato. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 300 mq. Il lotto di terreno al momento è accessibile esclusivamente passando attraverso il cancello carraio dal bene al mappale 133.

L'unità è identificata al Catasto Terreni del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 134, incolt. ster., superficie catastale mq 310, senza reddito.

Si precisa che nel titolo di provenienza si specifica che *“una striscia del mappale 38 per una larghezza costante di metri sei lungo i confini nord del mappale 120 e d'ovest dei mappali 120-121-122 viene adibita a passaggio anche con veicoli per consentire l'accesso dalla via Matteotti ai box che saranno costruiti sui box assegnati”*

L'accesso al mappale 134 può al momento avvenire esclusivamente passando per il mappale 133 in quanto è presente un muretto di recinzione che impedisce l'accesso diretto. Il mappale 134 dovrà essere gravato da servitù per consentire l'accesso ai mappali 120-121-122-186-185-184-183-131

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCP1 – Tessuto consolidato produttivo urbano;
Parte in fascia di rispetto stradale (D.Lgs. n. 285/1992)

Classe di Sensibilità Paesistica

3 – Sensibilità paesistica bassa;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area di transito	Sup. reale lorda	300,00	1	300,00
				300,00

Descrizione dei beni immobili di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è incolto con vegetazione spontanea. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 188 mq. Il lotto di terreno al momento è accessibile esclusivamente passando attraverso il cancello carraio dal bene al mappale 133 e passando per il bene al mappale 134 adibito a passaggio di veicoli.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 186, area urbana, consistenza mq 188, senza rendita.

Si precisa che nel titolo di provenienza si specifica che *“una striscia del mappale 38 per una larghezza costante di metri sei lungo i confini nord del mappale 120 e d'ovest dei mappali 120-121-122 viene adibita a passaggio anche con veicoli per consentire l'accesso dalla via Matteotti ai box che saranno costruiti sui box assegnati”*

L'accesso al mappale 186 può al momento avvenire esclusivamente passando per i mappali 133 e 134 e dovrà quindi godere di una servitù di passaggio registrata e trascritta nei registri immobiliari

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCR1 – Tessuto consolidato residenziale di edificazione semintensiva;

Classe di Sensibilità Paesistica

3 – Sensibilità paesistica bassa;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area di transito	Sup. reale lorda	188,00	1	188,00
				188,00

Descrizione dei beni immobili di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti snc. Il lotto di terreno oggetto di perizia è incolto con vegetazione spontanea. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 634 mq. Il lotto di terreno al momento è accessibile esclusivamente passando attraverso il cancello carraio dal bene al mappale 133 e passando per il bene al mappale 134 adibito a passaggio di veicoli.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 183, area urbana, consistenza mq 634, senza rendita

L'accesso al mappale 183 può al momento avvenire esclusivamente passando per i mappali 133 e 134 e dovrà quindi godere di una servitù di passaggio registrata e trascritta nei registri immobiliari

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCR1 – Tessuto consolidato residenziale di edificazione semintensiva;

Classe di Sensibilità Paesistica

3 – Sensibilità paesistica bassa;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area edificabile	Sup. reale lorda	634,00	1	634,00
				634,00

Descrizione dei beni immobili di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/3 di unità immobiliare consistente in una tettoia aperta adibita a ricovero attrezzi sita in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti n. 26. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra. È costituita da una tettoia aperta avente struttura portante in acciaio sia in elevazione sia in copertura. Quest'ultima è realizzata in pannelli prefabbricati di acciaio. I tamponamenti, realizzati su tre lati, sono realizzati in blocchetti di cemento con una parte terminale in acciaio e PVC. L'altezza minima è pari a circa 4,30 m mentre quella massima al colmo è pari a 6,30 m. Distribuito su un unico livello l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 295 mq. L'area esterna sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 346 mq.

Per la tettoia esiste una richiesta di concessione prot. n. 3727 del 22/09/1999 della quale però non è stato riscontrato il rilascio della concessione stessa. Tale mancanza implica che la tettoia di fatto non è mai stata autorizzata e, viste le norme del PGT vigenti ad oggi e stando a quanto dichiarato dal Tecnico Comunale durante la richiesta di accesso agli atti, la stessa potrà essere esclusivamente demolita senza la possibilità di ricorrere ad una sanatoria per poterla mantenere nello stato di fatto. Si procede pertanto con la valutazione del terreno edificabile.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 184, categoria C/7, consistenza 295 mq, superficie catastale 294 mq, rendita € 109,70.

L'accesso al mappale 184 può al momento avvenire esclusivamente passando per i mappali 133 e 134 e dovrà quindi godere di una servitù di passaggio registrata e trascritta nei registri immobiliari

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCR1 – Tessuto consolidato residenziale di edificazione semintensiva;

Classe di Sensibilità Paesistica

3 – Sensibilità paesistica bassa;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area edificabile	Sup. reale lorda	641,00	1	641,00
				641,00

Descrizione dei beni immobili di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1/3 di unità immobiliare consistente in un deposito sito in Turano Lodigiano (LO), via Matteotti n. 26. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra. Distribuito su un unico livello l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 31 mq. L'altezza interna è di circa 2,40 m. È presente inoltre un'area esterna che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 603 mq. In tale area sorgono numerose costruzioni precarie, parte in muratura, parte in acciaio e parte in cemento amianto. Tali costruzioni sono adibite a pollaio. Completa l'area esterna una parte adibita ad orto. Si precisa infine che è presente una servitù di elettrodotto con la presenza di pali in CA di sostegno. L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Turano Lodigiano al foglio 18, mappale 185, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 86 mq, rendita € 36,15.

Gli immobili fatiscenti ad uso pollaio non sono autorizzati e si dovrà procedere alla loro demolizione tenendo in debita considerazione la presenza delle lastre di cemento amianto. Tali immobili non possono essere sanati.

L'accesso al mappale 185 può al momento avvenire esclusivamente passando per i mappali 133 e 134 e dovrà quindi godere di una servitù di passaggio registrata e trascritta nei registri immobiliari

Destinazione urbanistica

A seguito di accesso agli atti al Comune di Turano Lodigiano ed alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato possibile verificare quanto segue:

L'immobile oggetto di valutazione insiste su un'area classificata nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014 come:

Ambito Piano delle Regole del PGT

TCR1 – Tessuto consolidato residenziale di edificazione semintensiva;

Classe di Sensibilità Paesistica

3 – Sensibilità paesistica bassa;

Classe di Zonizzazione Acustica

IV – Aree di intensa attività;

Classe di Fattibilità Geologica

2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Sottoclasse 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato (Art.5)

Individuazione delle superfici

Le superfici indicate si ritengono comprensive dell'incidenza del terreno pertinenziale su cui insistono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	31,00	1	31,00
Area esterna	Sup. reale lorda	603,00	0,10	64,10
				95,10

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni: non verificabili
 Strutture verticali: Materiale: mattoni pieni di laterizio, condizioni: normali
 Pareti esterne: Materiale: muratura di mattoni faccia a vista, condizioni: normali
 Copertura: Tipologia: a falda unica, struttura a travi, travetti e assito con sovrastante manto di copertura in tegole. Materiale: legno. Condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive

Portoncino ingresso: Tipologia: a battente. Materiale: acciaio verniciato e vetro. Condizioni: normali
 Infissi esterni: Tipologia: a battente. Materiale: acciaio verniciato e vetro. Condizioni: normali
 Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in cotto, condizioni: normali
 Rivest. Interni: Materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali

Impianti

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, condizioni non verificabili
 Fognatura: Tipologia: condizioni non verificabili, funzionante
 Idrico: Tipologia: lavello con scaldia acqua elettrico, funzionante

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima**

In relazione all'attualità viene considerata la situazione contingente del mercato che vede il settore immobiliare (di tutte le destinazioni d'uso) in forte ed imprevedibile flessione unitamente alla difficoltà di reperimento della liquidità da parte di possibili acquirenti ed infine della stretta creditizia.

Per la stima viene adottato il metodo comparativo diretto, che consiste nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, dell'ubicazione, delle dimensioni, della facilità di accesso, del contesto in cui è inserito, delle urbanizzazioni, della sua destinazione, delle condizioni in cui versa, della vicinanza ai servizi, delle opere necessarie all'adeguamento edilizio urbanistico e catastale e, più in generale, di tutto quanto concorra alla determinazione del più probabile valore di mercato, per i quali siano noti i prezzi (i valori unitari) già applicati in operazioni di libero scambio, delle quali lo scrivente è a conoscenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Turano Lodigiano, O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Area mapp. 123 punto A	100,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00
Area mapp. 134 punto B	300,00 mq	10,00 €/mq	€ 3.000,00
Area mapp. 186 punto C	188,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.880,00
Area mapp. 183 punto D	634,00 mq	40,00 €/mq	€ 25.360,00
Area mapp. 184 punto E	641,00 mq	40,00 €/mq	€ 25.640,00
Deposito ed area esterna punto F	95,10 mq	400,00 €/mq	€ 38.040,00
TOTALE VALORE INTERO			€ 93.920,00
TOTALE VALORE 1/3			€ 31.306,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 26.610,67
Importo demolizione tettoia e pollai, compreso lo smaltimento dell'amianto	€ 15.000,00
Sanzione sanatoria	€ 516,00
Spese tecniche sanatoria	€ 1.500,00
Quotaparte atti necessari all'adeguamento delle servitù di passaggio	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Arrotondamento	€ 405,33

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 8.000,00
--	-------------------

Terranova dei Passerini, 30/06/2020

il perito
Ing. Dario Bassi

ALLEGATI

All. n.	Descrizione
01	Visura storica fg 18 mapp 121 sub 1
02	Visura storica fg 18 mapp 121 sub 2
03	Visura storica catasto fabbricati fg 18 mapp 133-38sub3
04	Visura storica fg 18 mapp 123
05	Visura storica fg 18 mapp 134
06	Visura storica fg 18 mapp 186
07	Visura storica fg 18 mapp 183
08	Visura storica fg 18 mapp 184
09	Visura storica fg 18 mapp 185
10	Planimetria catastale fg 18 mapp 121 sub 1
11	Planimetria catastale fg 18 mapp 121 sub 2
12	Planimetria catastale fg 18 mapp 133-38sub3
13	Planimetria catastale fg 18 mapp 184
14	Planimetria catastale fg 18 mapp 185
15	Estratto di mappa
16	Elaborato planimetrico mapp 38
17	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 121 sub 1
18	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 121 sub 2
19	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 133-38sub3
20	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 123
21	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 134
22	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 186
23	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 183
24	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 184
25	Elenco sintetico formalità fg 18 mapp 185
26	Annotazione del 13-05-2014 - Registro Particolare 954 Registro Generale 5985
27	Annotazione del 13-05-2014 - Registro Particolare 956 Registro Generale 5987
28	Annotazione del 26-09-2016 - Registro Particolare 2838 Registro Generale 14366
29	Annotazione del 28-01-2015 - Registro Particolare 145 Registro Generale 887
30	Iscrizione del 28-04-1999 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 5656
31	Iscrizione del 19-03-2001 - Registro Particolare 952 Registro Generale 4357
32	Iscrizione del 17-01-2005 - Registro Particolare 230 Registro Generale 916
33	Iscrizione del 20-01-2005 - Registro Particolare 278 Registro Generale 1126
34	Iscrizione del 30-05-2007 - Registro Particolare 3849 Registro Generale 13308
35	Iscrizione del 08-06-2011 - Registro Particolare 2244 Registro Generale 9662
36	Iscrizione del 18-05-2012 - Registro Particolare 1235 Registro Generale 7352
37	Iscrizione del 20-01-2015 - Registro Particolare 88 Registro Generale 600
38	Atto n. 3415-10164 di rep. Notaio Sambo
39	Atto n. 2252-11068 di rep. Notaio Stucchi
40	Atto n. 68654-17421 di rep. Notaio Bignami
41	Dichiarazione Tecnico Comunale su richiesta accesso agli atti
42	Richiesta costruzione tettoia
43	Certificato Destinazione Urbanistica
44	Documentazione fotografica lotto 1
45	Documentazione fotografica lotto 2
46	Documentazione fotografica lotto 3