

TRIBUNALE DI LODI  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 120/22



Giudice: Dr.ssa Grazia C. Roca  
Custode Giudiziario: avv. Paola Chioda

ELABORATO PERITALE LOTTO 1

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35*  
*Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009*  
*C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156*  
*con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13*  
*telefono 0377832144*  
*cellulare:3387009009*  
*fax 0377832144*  
*e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com*

---

Giudice: Dr.ssa Grazia C. Roca  
Custode Giudiziario: avv. Paola Chioda  
Perito: ing. Silvia Croce  
pag. 1



## INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	4
STATO DI POSSESSO	4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
PRATICHE EDILIZIE:	8
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	13



Bene immobile sito in ORIO LITTA (LO)  
Via Mazzini n.8  
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale posto al piano terreno in palazzina sita in Comune di Orio Litta via Mazzini n. snc e costituita complessivamente da cinque unità immobiliari e circostante terreno non edificato adibito a cortile comune a tutte le u.i..

L'immobile ha accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune.

Non è qui ricompreso il diritto di passo attraverso la particella 364 da pubblica via.

Il negozio, un tempo pizzeria ed oggi parzialmente utilizzato ad ufficio, si sviluppa al piano terreno, è costituito da un vano negozio, vano cucina, vano spogliatoio, servizi e disimpegni, oltre ad una cantina ed un magazzino posti al piano seminterrato ed accessibili dal corsello comune a servizio anche dei boxes.

Si estrae dall'atto di provenienza dell'intero fabbricato edificato sul mappale 791 del foglio 5 a favore \* a firma notaio \* del 03/02/1984 n. rep.138894/13901: *"... omissis... 3) i cortili ai mappali 364 e 791 sono soggetti alla servitù passiva di accesso pedonale e carraio lungo il lato ovest e per una striscia di 3 metri a favore della proprietà al mappale 342 del foglio 5; 4) il cortile al mappale 791 è gravato da servitù di vedute e di fognature a favore della proprietà confinante ai mappali 639-337-338-340-336-335-334 precisandosi che la fognatura riguarda solo il mappale 639..."*

Si rileva che nella nicchia formata dalle pareti perimetrali dell'u.i. ed il limite alla particella 364 sono posizionati tutti i contatori metano delle u.i. costituenti l'edificio. Il locale caldaia comune è raggiungibile solo attraverso il passaggio il sul particella 364.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale negozio con sala	mq	143,70
Superfici spogliatoio con servizi	mq	15,00
Superficie servizi igienici con antibagno	mq	12,80
Superficie cucina, forno e locale disimpegno	mq	38,90
Superficie portico	mq	7,20
Superficie cantine non collegate	mq	28,80
sommano mq		246,40

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:



Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.702, categoria C/1<sup>1</sup> - classe 3 – consistenza mq 166 – superficie catastale totale<sup>2</sup> mq 187 - Rendita € 2.100,43

Via Mazzini n.8 - piano: T-S1

Dati derivanti da: variazione del 16/03/2016 pratica n. LO0008254 in atti dal 16/03/2016 protocollo NSD n.2767.1/2016 aggiornamento planimetrico – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/05/1999 prot. n.505606

Coerenze in contorno:

a sud-ovest particella 364 e 630, a nord-ovest cortile comune particella 791, a nord-est cortile comune particella 791, vano scala, cortile comune particella 791, a sud-est cortile comune particella 791

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 40,0), Lodi (Km 20,0)

Collegamenti pubblici Autobus, ferrovia

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18/01/2023 il negozio, in utilizzo come ufficio, era occupato dal \*, proprietario pignorato.

Si riscontra inoltre l'utilizzo saltuario, senza titolo, per l'attività gestita dal geom.

\*

Nessun contratto di locazione o comodato viene fornito né reperito relativamente all'u.i.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

---

<sup>1</sup> C/1: Negozi e botteghe



- 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:
- 4.1.3.1 TRASCRIZIONE nn.10453/7187 del 29/10/1984  
Atto di asservimento di box al maggior fabbricato posto in Comune di Orio Litta fg.5 mappale 791 autenticato il 14/10/1984 al n. rep. 139818 avv. \*, registrato a Corteolona il 17/10/1984 al n.1739, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29/10/1984 ai nn.10453/7187
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:  
nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 4.2.1. Iscrizioni:
- 4.2.1.1 ISCRIZIONE nn.7469/1762 del 04/05/2011  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \* e contro \* e contro \* e contro quale debitore non datore di ipoteca \*, a firma notaio \* in data 12/04/2011 al rep. n.4623/3233, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 04/05/2011 ai nn.7469/1762  
Importo: 400.000,00 €  
capitale: 200.000,00 €  
durata: 10 anni  
*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 sub.702, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9*
- 4.2.1.2 ISCRIZIONE nn.3732/613 del 11/03/2016  
Ipoteca giudiziale derivante da riscossione ruolo a favore di \* e contro \*, a firma \* in data 08/03/2016 al rep. n.559/13516, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 11/03/2016 ai nn.3732/613  
Importo: 67.022,08 €  
capitale: 35.511,04 €  
durata: 10 anni  
*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 sub.702, 3, 703, 5, 6, 7, 8, 9, particella 658 e 85*
- 4.2.1.3 ISCRIZIONE nn.15026/2777 del 07/10/2016  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di \* e contro \* a firma del Tribunale di Lodi in data 08/07/2016 al rep. n. 2183,



trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 07/10/2016  
ai nn.15026/2777

Importo: 45.000,00 €

capitale: 27.145,86 €

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5  
particella 791 sub.702, 3, 703, 5, 6, 7, 8, 9, ... omissis*

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.12460/8380 del 12/07/2022

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore  
di \* \*, e contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 23/06/2022 ai  
nn.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data  
12/07/2022 ai nn.12640/8380

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5  
particella 791 sub.702, 3, 4 (ora sub.703), 5, 6, 7, 8, 9*

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:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla  
concessione edilizia rilasciata n.47/86 avente oggetto l'intero immobile  
e successiva variante SCIA prot. n.3232/2012, si riscontra la difformità  
dei locali cantina che presentano maggior lunghezza netta di circa cm  
15 e minor dimensione della basculante di accesso

Sanabili mediante:

redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria:  
€ 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU  
dell'Agencia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).  
Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la



Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

5.2 Spese condominiali

L'immobile è privo di amministratore e le spese vengono ripartite direttamente dalla proprietà agli inquilini.

L'edificio in cui sono inseriti i beni è costituito da complessive otto u.i. in due corpi staccati, di unico proprietario e privo di amministratore.

Al termine dell'assegnazione delle singole u.i. dovrà essere costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 25/03/2023 ad oggi

\*

e quindi per l'intero in forza di riunione di diritti per morte dell'usufruttuario in data 25/03/2023, riunione di usufrutto voltura n.4243.4/2024 – pratica n. LO0048184 in atti dal 13/09/2024

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 sub.702, 703, 3, 5, 6, 7, 8, 9*

6.1.2 Dal 03/12/1991 (data ante ventennio) al 25/03/2023

\*

e quindi per l'intero proprietari in forza di atto di donazione accettata del 03/12/1991 n. rep. 151382 in autentica notaio \* trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 22/01/1991 ai nn.1232/905

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 schede protocollo n.ri 64206, 64207, 64208, 64209, 64210, 64211, 64223, 64224, 64225, 64226, 64227 (oggi individuate ai sub.702, 703, 3, 5, 6, 7, 8, 9)*

*Nota: Il citato verbale di donazione è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 03/02/1984 (data ante ventennio) al 03/12/1991 (data ante ventennio)

\*



e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 03/02/1984 n. rep. 138894/13901 in autentica notaio \*, registrato a Corteolona il 20/02/1984 ai nn.361/107, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 01/03/1984 ai nn.2721/1964

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 schede protocollo n.ri 64206, 64207, 64208, 64209, 64210, 64211, 64223, 64224, 64225, 64226, 64227 (oggi individuate ai sub.702, 703, 3, 5, 6, 7, 8, 9)*

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Premesso che trattasi di immobile edificato anteriormente al 01/09/1967 e di cui non si è reperito il titolo originario, l'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i seguenti titoli successivi:

### 7.1 Nulla Osta n.25/1968

Denuncia di opere edili per riforma ed ampliamento fabbricato in via Mazzini – demolizione wc e ripostigli presentata da \* in data 08/07/1968, rilasciata il 28/08/1968 pratica n.25

### 7.2 Variante a Nulla Osta n.25/1968

Denuncia di variante al Nulla Osta protocollato il 09/08/1968 presentata da \* in data 11/04/1969, rilasciata il 29/04/1969  
Abitabilità n.25/68 rilasciata il 16/11/1971

### 7.3 Concessione Edilizia n.77/83

Domanda di concessione edilizia per la costruzione di tavolato interno per divisorio negozio, formazione di vetrine in sostituzione di finestre, apertura di nuova finestra, costruzione tavolato perimetrale con intercapedine di lana di vetro presentata da \* in data 31/08/1973 prot. n.2098, rilasciata il 07/09/1983 pratica n.77/83

### 7.4 Concessione Edilizia n.86/83

Domanda di concessione edilizia per ampliamento fabbricato e negozio presentata da \* in data 20/09/1983 prot. n.2268, rilasciata il 26/10/1983 pratica n.86/83

In data 04/04/1984 la Concessione n.86/83 è stata volturata a favore di \*

### 7.5 Concessione Edilizia n.83/84

Domanda di concessione edilizia per costruzione di box presentata da \* in data 17/10/1984 prot. n.2561, rilasciata il 21/11/1984 pratica n.83/84



I box sono stati asserviti al fabbricato posto in Comune di Orio Litta al foglio 5 mappale 791 con atto a firma notaio \* in data 14/10/1984 n.rep.139818, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29/10/1984 ai nn.10453/7187

- 7.6 Concessione Edilizia n.8/85 variante alla C.E. n.83/84  
Domanda di variante alla concessione edilizia n.83/84 e formazione parcheggio scoperto presentata da \* in data 21/03/1985 prot. n.768, rilasciata il 24/04/1985 pratica n.8/85  
I box sono stati asserviti al fabbricato posto in Comune di Orio Litta al foglio 5 mappale 791 con atto a firma notaio \* in data 14/10/1984 n.rep.139818, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29/10/1984 ai nn.10453/7187
- 7.7 Concessione Edilizia n.47/86 variante alla C.E. n.86/83  
Domanda di variante alla C.E. n.86/83 per modifica di portico balconi e terrazza (u.i. fg.5 mappale 791 al PT, P1 e P2) presentata da \* in data 04/06/1986 prot. n.1285, rilasciata il 09/07/1986 pratica n.47/86  
In data 04/04/1984 la Concessione n.86/83 è stata volturata a favore di \*
- 7.8 Domanda di agibilità  
Domanda del certificato di agibilità dei box edificati in forza della C.E. 83/84 e C.E. n.5/85 presentata da \* in data 14/04/1987 prot. n.941, rilasciata il 30/05/1987 prot. n.941 pratica n.8/85  
In data 04/04/1984 la Concessione n.86/83 è stata volturata a favore di \*
- 7.9 Concessione Edilizia n.36/87 variante alla C.E. n.47/86  
Domanda di variante alla C.E. n.47/86 per modifica chiusura finestra, apertura porta, trasformazione porta in finestra, spostamento di n2 porte e chiusura porta interna terrazza (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 14/04/1987 prot. n.944, rilasciata il 28/04/1987 pratica n.36/87  
Agibilità richiesta in data 14/04/1987 prot. n.943 e rilasciata in data 14/05/1987 prot. n.943 pratica n.36/87
- 7.10 Concessione Edilizia n.39/93  
Domanda di autorizzazione edilizia per esecuzione servizio igienico – adeguamento regolamento d’igiene art.4.5.5 (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 30/06/1993 prot. n.1783, rilasciata il 01/07/1993 pratica n.39/93  
Agibilità richiesta in data 06/10/1993 prot. n.2617 e rilasciata in data 05/11/1993 prot. n.2617 pratica n.39/93
- 7.11 DIA prot. n.4585 del 17/12/1997  
Denuncia di inizio attività per demolizione di tavolato al piano terra (u.i.



fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 17/12/1997 prot. n.4585

7.12 Concessione Edilizia n.3/98

Domanda di concessione edilizia per ampliamento negozio per formazione zona forno (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 21/01/1998 prot. n.215, rilasciata il 03/03/1998 pratica n.3/98

7.13 DIA prot. n.2560 del 27/07/1998 – variante alla C.E. n.3/98

Denuncia di inizio attività per opere in variante alla C.E. .03/98 per ampliamento zona forno (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 27/07/1998 prot. n.2560

Agibilità richiesta in data 04/08/1998 prot. n.2640

7.14 SCIA prot. n.3232 del 11/07/2012

Segnalazione certificata di inizio attività per formazione di parete in cartongesso e cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione (u.i. fg.5 mappale 791 sub.4) presentata da \* in data 11/07/2012 prot. n.3232

Agibilità richiesta in data 04/08/1998 prot. n.2640

### Descrizione superficie commerciale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale posto al piano terreno in palazzina sita in Comune di Orio Litta via Mazzini n. snc e costituita complessivamente da cinque unità immobiliari e circostante terreno non edificato adibito a cortile comune a tutte le u.i..

L'immobile ha accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune.

Non è qui ricompreso il diritto di passo attraverso la particella 364 da pubblica via.

Il negozio, un tempo pizzeria ed oggi parzialmente utilizzato ad ufficio, si sviluppa al piano terreno, è costituito da un vano negozio, vano cucina, vano spogliatoio, servizi e disimpegni, oltre ad una cantina ed un magazzino posti al piano seminterrato ed accessibili dal corsello comune a servizio anche dei boxes.

Si estrae dall'atto di provenienza dell'intero fabbricato edificato sul mappale 791 del foglio 5 a favore \* a firma notaio \* del 03/02/1984 n. rep.138894/13901: *"... omissis... 3) i cortili ai mappali 364 e 791 sono soggetti alla servitù passiva di accesso pedonale e carraio lungo il lato ovest e per una striscia di 3 metri a favore della proprietà al mappale 342 del foglio 5; 4) il cortile al mappale 791 è gravato da servitù di vedute e di fognature a favore della proprietà confinante ai mappali 639-337-338-340-336-335-334 precisandosi che la fognatura riguarda solo il mappale 639..."*

Si rileva che nella nicchia formata dalle pareti perimetrali dell'u.i. ed il limite alla particella 364 sono posizionati tutti i contatori metano delle u.i. costituenti l'edificio. Il locale caldaia comune è raggiungibile solo attraverso il passaggio il sul particella 364.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di



Superficie principale negozio con sala	mq	143,70
Superfici spogliatoio con servizi	mq	15,00
Superficie servizi igienici con antibagno	mq	12,80
Superficie cucina, forno e locale disimpegno	mq	38,90
Superficie portico	mq	7,20
Superficie cantine non collegate	mq	28,80
sommano mq		246,40

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.702, categoria C/1<sup>3</sup> - classe 3 – consistenza mq 166 – superficie catastale totale<sup>4</sup> mq 187 - Rendita € 2.100,43  
Via Mazzini n.8 - piano: T-S1

Dati derivanti da: variazione del 16/03/2016 pratica n. LO0008254 in atti dal 16/03/2016 protocollo NSD n.2767.1/2016 aggiornamento planimetrico –

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/05/1999 prot. n.505606

Coerenze in contorno:

a sud-ovest particella 364 e 630, a nord-ovest cortile comune particella 791, a nord-est cortile comune particella 791, vano scala, cortile comune particella 791, a sud-est cortile comune particella 791

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

PGT: Art.23 delle NdA Nuclei di antica formazione. Si rimanda alle tavole del Piano delle Regole. Sull'immobile sono consentiti i seguenti tipo di intervento: Conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)

#### SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale negozio con sala	SLP	143,70	1,00	143,70
Superfici spogliatoio con servizi	SLP	15,00	0,90	13,50
Superficie servizi igienici con antibagno	SLP	12,80	0,90	11,52

<sup>3</sup> C/1: Negozi e botteghe



Superficie cucina, forno e locale disimpegno	SLP	38,90	0,80	31,12
Superficie portico	SLP	7,20	0,20	1,44
Superficie cantine non collegate	SLP	28,80	0,25	7,20
sommano mq				208,48

*Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non visibile
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato e muratura
<i>Travi:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: c.a. e laterizio
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: laterocemento
<i>Scale</i>	Interne, materiale: cemento armato
<i>Balconi</i>	-

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetro doppio/semplice, zanzariere, condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	Materiale: marsigliese e porzione a sola guaina, condizioni: scarse
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura priva di coibentazione: non verificabile,
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle ceramica, condizioni: discrete
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti
<i>Scale interne</i>	-
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente



<i>Ascensore condominiale</i>	Non presente
<i>Citofonico</i>	da verificare
<i>Condizionamento</i>	-
<i>Gas</i>	conformità: da verificare
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>telefonico</i>	Da verificare
<i>Termico</i>	Riscaldamento condominiale, generatore ACS autonomo, diffusori: radiatori, conformità: da verificare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 18/01/2023.

La valutazione è stata effettuata alla data del 27/08/2024. Poiché non sono state reperite u.i. comparabili, posto che le indicazioni dell'OMI individuano che la fascia di prezzo si allinea a quella delle abitazioni di tipo economico, si adotta il valore unitario già individuato per i lotti 4 e 5 interni all'edificio stesso.

### 8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Orio Litta;
- Osservatori del mercato di:
  - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - Ricerca comparabili da sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), [www.comparabilitalia.it](http://www.comparabilitalia.it)

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Unità commerciale



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale negozio con sala	143,70	€ 580,00	1	€ 83.346,00
Superfici spogliatoio con servizi	13,50	€ 580,00	1	€ 7.830,00
Superficie servizi igienici con antibagno	11,52	€ 580,00	1	€ 6.681,60
Superficie cucina, forno e locale disimpegno	31,12	€ 580,00	1	€ 18.049,60
Superficie portico	1,44	€ 580,00	1	€ 835,20
Superficie cantine non collegate	7,20	€ 580,00	1	€ 4.176,00
Totale	208,48			€ 120.918,40
Valore arrotondato al migliaio				€ 121.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	locale commerciale	246,40	1	€ 121.000,00
Totale				€ 121.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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: -€ 18.150,00
- 8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 3.500,00
- 8.4.5 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non divisibile

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 99.350,00

Relazione lotto 001 creata in data 14/09/2024

Il perito  
SILVIA CROCE

*Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte*

