
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

contro:
******* *******

ELABORATO PRIVACY

N. Gen. Rep. 000124/22

Giudice Dr.ssa **Maria Teresa Latella**
Custode Giudiziario Dr. **Antonio Rulfi**

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
C.F. BRNLRA62H65E648V- P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini, 62
telefono: 0371427199

email: lab.architecture.LB@gmail.com



**Beni in Codogno (Lodi) Via A. Contardi, 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina siti in Codogno (Lodi) Via A. Contardi, 7.

Composto da: locale cucina, ripostiglio, soggiorno, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. L'unità immobiliare è completata da un locale cantina posto al piano seminterrato ed è situata al piano rialzato di un palazzo di quattro piani fuori terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****
***** - foglio 19 mappale 79 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 87 mq, composto da vani 4,5, posto al piano S1 – T, rendita: € 216,37.

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: Via Contardi; Viale Manzoni; appartamento di altra proprietà; parti comuni condominiali, Piazza Italia;
- della cantina: cantina di altra proprietà; corridoio comune condominiale; cantina di altra proprietà; Piazza Italia, Via Contardi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Lodi, Casalpusterlengo, Piacenza, limitrofe: Cremona.
Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia, autostrada (A1 - Casello Casalpusterlengo e Casello Basso Lodigiano).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (29/12/2022), l'immobile era occupato dal soggetto pignorato in qualità di proprietario del bene nonché dai signori:

- *****
- *****

nonché i seguenti minori:

- *****
- *****

Dai certificati anagrafici acquisiti si evince che i quattro soggetti sopra generalizzati risultano avere la propria residenza anagrafica nel Comune di ***** , mentre risultano avere, nell'appartamento, la propria residenza anagrafica le Sig.re ***** e ***** , le quali, al momento del sopralluogo non erano presenti.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** e ***** , contro ***** per l'intero della proprietà, a firma di Notaio Dr. ***** in data 07/05/2008 ai nn. 239482/14241, iscritto a Lodi in data 06/06/2008 ai nn. 11809/2771 importo ipoteca: € 126.000,00



importo capitale: € 70.000,00

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **a favore di** *****

***** per l'intero della proprietà, a firma di Notaio Dr.ssa *****
***** in data 21/09/2009 ai nn. 7904/3793 iscritto a Lodi in data 28/09/2009 ai nn. 15289/3587
importo ipoteca: € 108.000,00
importo capitale: € 60.000,00
- Iscrizione legale (attiva) derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) **a favore di** *****

***** per l'intero della proprietà, a firma di ***** in data 13/11/2012 ai nn. 129/13512 iscritto a Lodi in data 23/11/2012 ai nn. 16618/2930
importo ipoteca: € 659.780,66

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a **favore di** ***** contro ***** per l'intero della proprietà a firma di Tribunale di Lodi - Ufficiale Giudiziario, in data 31/01/2013 al n. 612/2013, trascritto a Lodi in data 31/01/2013 ai nn. 7593/5108

N.B. In data 12/08/2013, la procedura esecutiva di cui alla formalità che precede, recante R.G. n. 133/2013, è stata dichiarata estinta.

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a **favore di** ***** contro ***** per l'intero della proprietà a firma di Tribunale di Lodi - Ufficiale Giudiziario in data 27/06/2022 al n. 1759 trascritto a Lodi in data 11/07/2022 ai nn. 12530/8310

Intervento n. 1

In data 14/09/2022, ***** depositava intervento nella presente procedura per essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **2.247,42 €** compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68 % annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Intervento n. 2

In data 14/09/2022, ***** depositava intervento nella presente procedura per essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **2.645.300,58 €** compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68 % annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

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:

Avvertenza: a seguito di propria interrogazione inoltrata alla piattaforma informatica denominata "InPratica-Microdisegno S.r.l.", a cui il Comune di Codogno ha affidato in gestione il servizio di "accesso agli atti", sono state individuate, e richieste per la visione, le pratiche edilizie elencate di seguito. Va precisato che l'interrogazione è stata effettuata



secondo svariati criteri ipotizzando ogni possibile metodo di archiviazione da parte dell'Ente (per nominativo, per identificativo catastale, per indirizzo, per oggetto etc.), ma la scrivente non può avere la certezza che non vi siano agli atti ulteriori pratiche edilizie rubricate secondo eventuali ulteriori criteri dei quali non si può essere a conoscenza. Le pratiche richieste e visionate sono le seguenti:

- PRA18-1952-NOS, poi risultata estranea;
- PRA105-1986-VIE, riferita ad altri alloggi ubicati nel fabbricato;
- PRA223-2007-DIA, riferita al compendio oggi pignorato, ma affetta dai vizi che verranno descritti nel prosieguo;

mentre, per le pratiche di cui all'elenco sottostante (richieste per l'accesso in quanto potenzialmente riferibili alla costruzione del fabbricato nel quale sono ubicati l'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento):

- PRA70-1953 (ID 95);
- PRA69-1953 (ID 94);
- PRA64-1955 (ID 93);

il Comune di Codogno ha rilasciato in data 29/12/2022 una "Comunicazione di indisponibilità atti amministrativi oggetto di richiesta di accesso".

Considerato quanto sopra, la scrivente non può che basare il proprio giudizio di conformità urbanistico-edilizia, su quanto rinvenuto agli atti secondo la propria più diligente attività di ricerca, declinando sin d'ora qualsiasi responsabilità nel caso di successivo rinvenimento di ulteriore documentazione.

La pratica edilizia PRA223-2007-DIA (riferita alla "riqualificazione dell'unità immobiliare sita in comune di Codogno via Contardi, 7") come si diceva, risulta affetta da svariati vizi che ne inficiano la validità:

- a) la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) che risulta depositata al protocollo comunale **al n. 24200 del 16/10/2007**, sottoscritta dal denunciante Sig. ***** (soggetto oggi eseguito), è corredata da una "Autocertificazione avente titolo" con la quale il Sig. ***** dichiara *che l'immobile sito in Comune di Codogno, Via Contardi 7, piano rialzato, consistenza: vani 3.5 è: di proprietà del sottoscritto in forza di atto notarile stipulato in data 16/10/07 con atto notarile n° 11510 di repertorio del Dott. ******. Occorre però precisare che l'immobile di cui trattasi è invece pervenuto al soggetto eseguito **solo in data 07/05/2008** in forza di atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate a firma di Notaio Dr. ***** repertorio n. 239481/14240 trascritto a Lodi in data 06/06/2008 ai nn. 11808/6726. Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta infatti che il sopra richiamato "atto notarile n° 11510 di repertorio del Notaio *****", corrisponde in realtà alla compravendita rep. 42672/11510 del **19/12/2006**, trascritta a Lodi in data 29/12/2006 ai nn. 31502/17651 con la quale il Sig. ***** acquistava la proprietà di beni totalmente estranei a quello cui si riferisce la D.I.A. in parola. Essa riguarda infatti beni posti in Codogno alla Via Verdi, 25, identificati al C.F. al Fig. 24, part. 250 subb. 724 e 733. Sulla scorta della documentazione a disposizione della scrivente, si deduce che gli unici titolati, alla data del 16/10/2007, alla presentazione della D.I.A. fossero i Sigg. ***** danti causa del Sig. *****, soggetto che ha venduto l'immobile in parola al sig. ***** (vedasi ricostruzione passaggi di proprietà nel ventennio al punto 6 della presente relazione peritale).
- b) Negli allegati grafici alla D.I.A. (la quale prevedeva lo spostamento del tavolato a delimitazione della cucina con un conseguente aumento della sua superficie, a discapito dell'adiacente locale) viene rappresentato un balcone con accesso dalla cucina stessa tramite una porta-finestra quotata cm 120 di larghezza x cm 280 di altezza. Tale balcone è inesistente (e, visto il contesto condominiale, risulta non plausibile che possa essere stato demolito successivamente) e la cucina era (ed è) in realtà, dotata di una finestra avente le seguenti dimensioni: circa cm 120 di larghezza x cm 180 di altezza. A tale **errata** rappresentazione consegue che, nello stato di progetto allegato alla D.I.A., l'allargamento di tale locale risultasse conforme al Regolamento Locale d'Igiene sulla scorta del calcolo del Rapporto Aero-Illuminante (R.A.I.) basato sulla maggiore altezza della finestra. In realtà, il R.A.I. risultava inferiore a quello ammesso in quanto da calcolarsi sulle effettive dimensioni della finestra esistente, circostanza in contrasto con quanto asseverato



dal progettista circa le opere da compiersi nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie.

Va considerato che agli atti non risultano pratiche di variante e, in ogni caso, la D.I.A. in questione non è stata completata, com'era d'obbligo, con la comunicazione della data di ultimazione dei lavori e con il certificato di collaudo finale che attestasse la conformità delle opere eseguite al progetto presentato e che non è stata altresì depositata la ricevuta di presentazione della variazione catastale ovvero la dichiarazione che le opere realizzate non necessitassero di denuncia di variazione catastale. Nel fascicolo della pratica edilizia non esiste altro che quanto messo a disposizione dal Comune (quindi non esiste nemmeno il certificato di agibilità) e nonostante le accurate ricerche effettuate dall'U.T., alla presenza della sottoscritta in data 29/12 u.s., non è stata rinvenuta ulteriore documentazione.

In ogni caso va detto che, **alla luce delle irregolarità descritte ai punti a) e b) che precedono, il titolo abilitativo di cui alla pratica n. 223/2007 è da considerarsi privo di efficacia**. Ne consegue che, con l'avvenuta dichiarazione di indisponibilità dei documenti costituenti il titolo abilitativo originario in forza del quale il Comune di Codogno ha edificato il complesso di case popolari di cui trattasi e risultando inefficace la D.I.A. sopra esaminata, lo stato legittimo dell'immobile sia da determinarsi con riferimento alla planimetria catastale *d'impianto* (prot. 053 del 22/01/1965) che, nel caso presente, corrisponde all'ultima planimetria in atti (art. 9-bis, punto 1-bis ultimo comma del DPR 380/2001).

Tale confronto tra lo stato attuale dell'immobile, rilevato nel corso del sopralluogo del 29/12/2022, e la planimetria catastale *d'impianto*, ha evidenziato le difformità rappresentate nell'allegato 5a della presente relazione e di seguito descritte.

Nell'appartamento:

- 1) la differente posizione dei tavolati di delimitazione della camera da letto e del bagno;
- 2) l'esistenza di due finestre aggiuntive nella camera da letto (lato ovest) e nel bagno;
- 3) la realizzazione di nuovo pavimento sopraelevato di circa 10 cm rispetto alla quota esistente nonché la realizzazione di alcuni controsoffitti, opere che riducono l'altezza dei locali mantenendola tuttavia nell'ambito di quella minima regolamentare;
- 4) l'avvenuto allargamento del locale cucina mediante la demolizione dei tavolati di separazione tra cucina, ingresso e locale adiacente con conseguente diminuzione, oltre i limiti consentiti dal R.L.I., del rapporto aero-illuminante (R.A.I.);

Nel locale cantina:

- 5) l'esistenza di una finestra aggiuntiva sul lato ovest.

La natura delle difformità di cui al punto 1) – 2) e 5) fanno presumibilmente risalire la tempistica della loro realizzazione all'epoca della costruzione dell'edificio. Si tratta in ogni caso di opere che soddisfano la verifica di *doppia conformità* di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e pertanto risultano sanabili, così come le opere di cui al punto 3), mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Non risulta invece regolarizzabile la difformità di cui al punto 4), pertanto occorrerà la rimessa in pristino dei locali alla conformazione rappresentata nella planimetria catastale *d'impianto*, mediante la demolizione dei tavolati esistenti e la loro ricostruzione nell'originaria posizione così da garantire l'adeguato rapporto aero-illuminante.

Le attività sopra descritte dovranno essere espletate, a cura e spese del soggetto aggiudicatario, entro 120 gg dal decreto di trasferimento.

Al termine delle suddette attività, trattandosi di opere che riguardano aspetti igienico-sanitari, occorrerà la presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata dei documenti che sarà obbligatorio allegare all'epoca della sua presentazione (ad oggi: dichiarazione conformità sia degli impianti interni che di quelli delle parti comuni del fabbricato; dichiarazione di avvenuta variazione catastale; certificato di idoneità statica dell'intero edificio, ecc.).

Oneri presunti:

- Spese tecniche per presentazione pratica edilizia in sanatoria e propedeutica all'esecuzione delle opere di rimessa in pristino, circa € 500,00
- Opere di rimessa in pristino (importo risultante applicando analiticamente, alle quantità delle lavorazioni, i prezzi unitari di cui al PREZZARIO REGIONALE delle opere pubbliche di Regione Lombardia, aggiornamento straordinario luglio 2022) circa € 3.000,00



- Oblazione (salvo diverso importo che il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di stabilire ai sensi dell'art. 37 – comma 4 del DPR 380/2001) circa € 516,00
- Diritti di segreteria circa € 129,00
- Presentazione S.C. per l'Agibilità (comprese verifiche impiantistiche e redazione dichiarazioni di conformità impianti, esclusi importi di eventuali lavori di adeguamento e redazione di certificato idoneità statica, attività non qui quantificabili; ecc.), circa € 1.250,00
- Diritti di segreteria circa € 51,00

Oneri totali circa: € 5.446,00

4.3.2. Conformità catastale:

Le difformità dello stato attuale, rispetto alla planimetria in atti, sono quelle descritte al paragrafo relativo al giudizio di conformità urbanistico-edilizia. Dopo l'effettuazione delle attività di regolarizzazione sopra descritte, previa presentazione della pratica edilizia di sanatoria, **sarà possibile e si dovrà procedere**, alla presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

Oneri presunti:

- Presentazione pratica Do.C.Fa. di aggiornamento catastale con redazione di n. 2 planimetrie (appartamento e cantina) circa: € 550,00

Diritti catastali circa: € 100,00

Oneri totali circa: € 650,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 390,00**
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 (tabelle consuntivo 2021 e preventivo 2022 trasmesse dall'Amministratore pro-tempore il 09/01/2023) circa: **€ 800,00**

Dall'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate a firma di Notaio Dr. ***** in data 07/05/2008 ai nn. 239481/14240 trascritto a Lodi in data 06/06/2008 ai nn. 11808/6726 (atto di provenienza in capo al soggetto esecutato), si riporta testualmente quanto segue:

...omissis... "la vendita viene fatta a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono alla parte venditrice per i suoi titoli di proprietà e possesso e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene sopradescritto attualmente si trova."

...omissis... "Provenienza. Atto a rep. N. 239466/14277 notaio ***** in data 23 aprile 2008 registrato a Lodi il 5 maggio 2008 n. 3941 serie 1T e trascritto a Lodi il 5 maggio 2008 ai n.ri 9225/5147 al quale atto, per tutti i patti, condizioni, servitù, riserve in esso contenuti, le parti fanno espresso riferimento."...omissis...

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 07/05/2008 ad oggi:

- *****
per l'intero della piena proprietà
proprietario dal 07/05/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate a firma di Notaio Dr. ***** in data 07/05/2008 ai nn. 239481/14240 trascritto a Lodi in data 06/06/2008 ai nn. 11808/6726

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 23/04/2008 al 07/05/2008:

- ***** , per l'intero
della piena proprietà
proprietario dal 23/04/2008 al 07/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio *****
***** in data 23/04/2008 ai nn. 239466/14227 trascritto a Lodi in data 05/05/2008 ai nn. 9225/5147

proprietari dal 12/01/2007 al 23/04/2008:

- ***** , per
la quota pari a 5/24 per il diritto di proprietà;
- ***** , per la quota
pari a 5/24 per il diritto di proprietà;



- ***** , per la quota pari a 5/24 per il diritto di proprietà proprietari dal 12/01/2007 al 23/04/2008 in forza di successione legittima in morte del Sig. ***** a firma di Ufficio del Registro in data 19/03/2007 ai nn. 10/318 trascritto a Lodi in data 15/01/2008 ai nn. 1049/557
N.B. risulta trascritta a Lodi in data 25/07/2022 ai nn. 13606/9005 l'accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio *** del 23/04/2008, rep. 239466**
proprietari dal 07/06/1999 (ante ventennio) al 23/04/2008:
- ***** , per la quota pari a 1/16 per il diritto di proprietà;
- ***** per la quota pari a 1/16 per il diritto di proprietà proprietari da data antecedente il ventennio al 23/04/2008 in forza di successione legittima in morte del Sig. ***** a firma di Ufficio del Registro in data 28/09/1999 ai nn. 24/277 trascritto a Lodi in data 23/01/1999 ai nn. 16322/10456
N.B. risulta trascritta a Lodi in data 25/07/2022 ai nn. 13605/9004 l'accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio *** del 23/04/2008, rep. 239466**
proprietari dal 27/02/1989 (ante ventennio) al 23/04/2008:
- ***** , per la quota pari a 1/8 per il diritto di proprietà;
- ***** , per la quota pari a 1/8 per il diritto di proprietà proprietari da data antecedente il ventennio al 23/04/2008 in forza di denuncia di successione in morte di ***** trascritta a Lodi in data 04/10/1989 ai nn. 10702/7052
N.B. risulta trascritta a Lodi in data 25/07/2022 ai nn. 13604/9003 l'accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio *** del 23/04/2008, rep. 239466**

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B. Con riferimento alla richiesta di accesso atti n. 36924 del 22/11/2022, e del 22/12/2022 prot. n. 40675 - n. 215/2022, in data 29/12/2022 il Comune di Codogno rilasciava la "Comunicazione di indisponibilità atti amministrativi oggetto di richiesta di accesso" con riferimento alle seguenti pratiche edilizie: PE n. 70/1953 (ID 95); PE n. 69/1953 (ID 94); PE n. 64/1955 (ID 93) che erano state individuate dalla scrivente come riconducibili alla esecuzione dei lavori di costruzione, da parte del Comune di Codogno, delle case popolari di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Vedasi avvertenza al punto 4.3.1 della presente perizia.

P.E. n. 223/07 per lavori di "Riqualificazione dell'unità immobiliare sita in Comune di Codogno via Contardi, 7 con destinazione residenziale" intestata a ***** , ***** Denuncia Inizio Attività presentata in data 16/10/2007- n. prot. 24200.

La pratica risulta integrata il 06/12/2006 (n. prot. sconosciuto e documentazione non rinvenuta nel fascicolo) e in data 05/03/2008 prot. n. 6475.

Descrizione appartamento e cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina siti in Codogno (Lodi) Via A. Contardi, 7.

Composto da: locale cucina, ripostiglio, soggiorno, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. L'unità immobiliare è completata da un locale cantina posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare è situata al piano rialzato di un palazzo di quattro piani fuori terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****
***** - foglio 19 mappale 79 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 87 mq, composto da vani 4,5, posto al piano S1 – T, rendita: € 216,37.

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: Via Contardi; Viale Manzoni; appartamento di altra proprietà; parti comuni condominiali, Piazza Italia;
- della cantina: cantina di altra proprietà; corridoio comune condominiale; cantina di altra proprietà; Piazza Italia, Via Contardi



L'edificio è stato costruito anteriormente all'anno 1967, ristrutturato nel 2007/2008.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,17 nelle zone non controsoffittate e m 2,95/2,75 nelle altre zone.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
cantina	Sup. reale lorda	12,76	0,25	3,19
	Sup. reale lorda	89,76		80,19

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non ispezionabile.

Strutture verticali: materiale: c.a., muratura.

Copertura: a falde inclinate.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno smaltato, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: stabilitura e controsoffitto in pannelli di cartongesso, condizioni: sufficienti/scarse, da riparare.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: altri locali, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Porta di ingresso: tipologia: del tipo blindato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: tipologia: ASSENTE.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non è disponibile il certificato di conformità.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, **condizioni: da verificare**, conformità: risulta allegata all'atto di provenienza la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" emesso in data 27/03/2008.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: risulta allegata all'atto di provenienza la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" emesso in data 27/03/2008, tuttavia si deve segnalare che **risulta scollegata la tubazione di presa dell'aria esterna per la caldaia posta nel locale cucina**, dunque impianto: **NON CONFORME**

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, **condizioni: da verificare**, conformità: risulta allegata all'atto di provenienza la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" emesso in data 25/03/2008.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: **da verificare**, conformità: risulta allegata all'atto di provenienza la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" emesso in data 27/03/2008.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato dell'immobile oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 29/12/2022. La valutazione del cespite è riferita alla data del 03/01/2023 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach). L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 24 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua pari a circa il 4,20% così come rilevato dal sito Immobiliare.it. Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati reperiti alcuni atti comparabili, uno dei quali, al termine della procedura comparativa, è stato escluso dalla valutazione in quanto disallineato coi valori risultanti dal calcolo degli aggiustamenti. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata mediante il calcolo della



divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo ottenuti, che esprime appunto la divergenza massima accettabile tra i prezzi corretti al termine della procedura.

La divergenza, in questo caso, si è attestata in un valore pari al 6,99%, inferiore al riferimento assunto pari al 10%.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Codogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito web immobiliare.it, Agenzia delle Entrate - Atti di compravendita.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e cantina

Stima comparativa multi-parametrica (Market Comparison Approach):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	77,00	€ 496,11	€ 38.200,47
cantina	3,19	€ 496,11	€ 1.582,59
	80,19		€ 39.783,06

- Valore corpo arrotondato:	€ 39.800,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 39.800,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 39.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	90	€ 39.800,00	€ 39.800,00

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:

€ 5.970,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.096,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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:

€ 33.830,00

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:

€ 27.734,00

