

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

Fallimento N. Gen. Rep. **34/2016**

LOTTO 2

Beni in San Martino in Strada (LO), via XXV aprile, n. 3



Giudice delegato Dr.ssa Flavia Boniolo

Curatore fallimentare Dr.ssa Ilaria Vaghi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20

C.F. RCCPRZ60H19B910L - P.Iva 08146940153, con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in San Martino in Strada (LO), via XXV Aprile, n. 3.**

Appartamento al piano primo di un palazzina trifamiliare di due piani fuori terra; l'edificazione risale presumibilmente agli anni 1960 comunque in data antecedente il 01 settembre 1967, lo stato di manutenzione generale dell'edificio è sufficiente.

L'Abitazione è composta da due locali più servizi, precisamente: soggiorno/pranzo/cucina, camera, bagno, ripostiglio, ingresso, disimpegno e due balconi, **è stata interamente ristrutturata nel 2002 e le condizioni interne di manutenzione e le finiture sono di buona qualità.**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 85,00 (comprensivi di balconi).

Sono di pertinenza dell'appartamento i locali al piano terra con destinazione cantina e bagno (si veda successivo punto 4.3 per la conformità edilizia) oltre ad un piccolo appezzamento di terreno descritti rispettivamente ai successivi punti A1 e B.

L'immobile è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E. allegato H) ed è inquadrato in classe G con indice di prestazione energetica pari a 181,73 kWh/m²a; comunque non necessario ai sensi del Decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 che cita: "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'A.P.E. per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali".

Si segnala che l'autorimessa identificata sulla relazione peritale del LOTTO 3, **per mero errore, non è citata nell'atto di compravendita stipulato in data 19 aprile 2002 con cui sono stati trasferiti i beni del LOTTO 2 in oggetto.**

Per miglior chiarezza si rimanda all'allegata relazione del 05 febbraio u.s. che il sottoscritto ha redatto per il Giudice Delegato e il Curatore Fallimentare, nonché alle successive comunicazioni e determinazioni risultanti agli atti.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 3, mappale 54, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 90 e mq. 88 escluse le aree scoperte, posto al piano T-1, rendita: 165,27, registrata all'UTE con la scheda presentata il 22/01/1968. Dati derivanti da variazione 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

a nord altra unità della particella 54, vano scala comune e corte comune;

a est vano scala comune e corte comune;

a sud corte comune;

a ovest corte comune e altra unità della particella 54.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel **TCR4 - Tessuto consolidato residenziale (art. 24 N.T.A.)**. Nome tecniche ed indici: si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di San Martino in Strada (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	81	1	81,00
balconi	4	0,30	1,20

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: a singola e doppia anta battente; materiale: legno; protezione: tapparelle; condizioni: buone.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina; materiale: piastrelle di ceramica (cucina) e piastrelle ceramica e lavabile (bagno); condizioni: ottime; (altezza superiore a ml. 1,80 minimo di Legge).

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Gas: allaccio caldaia e fornello; conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Condizionamento: condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

A.1. Cantina:

Locali accessori con destinazione cantina e bagno oltre a disimpegno e ripostiglio sottoscala, ubicati al piano terra dello stesso edificio dell'appartamento "A", sono direttamente collegati al suddetto appartamento attraverso scala interna. **Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 46,00.**

Identificazione al catasto fabbricati:

intestata: si vedano dati appartamento "A" con cui la cantina costituisce un'unica unità immobiliare.

Coerenze:

a nord disimpegno comune;

a est altra unità della particella 54;

a sud cortile comune;

a ovest altra unità della particella 54.

Destinazione urbanistica: si veda appartamento "A".

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
locali accessori	46	0,50	23,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: a singola e doppia anta battente; materiale: ferro; protezione: inferriate; condizioni: sufficienti.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: piastrelle ceramica e lavabile (bagno); condizioni: ottime; (altezza inferiore a ml. 1,80 minimo di Legge).

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di terreno in San Martino in Strada (LO), via XXV Aprile, n. 3.

Giardino recintato, avente superficie catastale pari a mq. 130,00, la cui destinazione da P.G.T. è quella indicata nel certificato di destinazione urbanistica qui allegato, precisamente: TCR4 "Tessuto consolidato residenziale semintensivo" e "Ambito del Tessuto Consolidato e aree urbane in edificate o dismesse" con classe di Sensibilità Paesaggistica "Media". La capacità edificatoria espressa da tale porzione (circa mc. 195) è estremamente ridotta, inoltre la volumetria non può essere materialmente realizzata all'interno del lotto nel rispetto delle distanze dai confini, pertanto non viene considerata ai fini della presente stima.

Identificazione al catasto terreni:**Foglio 3, mappale 163, qualità Fu D ACCERT, superficie mq. 130.**

Dati derivanti da tabella di variazione in atti dal 29/12/1980 (n. 278).

Coerenze:

a nord particella 561;

a est particella 54;

a sud particella 164;

a ovest particella 464.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato in zona "**TCR4 - Tessuto consolidato residenziale**" (art. 20 e 24 N.T.A.) e "**Ambiti del tessuto consolidato misto e aree urbane in edificate o dismesse**" (Capo XIX delle N.T.A.) con classe di sensibilità paesaggistica "**Media**" (Titolo IV Capo XVI art. 74 N.T.A.) . Norme

tecniche ed indici: si rimanda all'allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di San Martino in Strada** (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

• **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

• **3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

• **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: Nessuna**

• **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 in data 19/04/2002 al n. 107381, iscritto a Lodi in data 29/04/2002 ai nn. 7464/1690.

importo ipoteca: €. 160.000,00.

importo capitale: €. 80.000,00.

Iscrizione giudiziale (ATTIVA) derivante da:

Decreto Ingiuntivo a firma di Giudice di Pace in data 09/05/2013 al n. 531/2013, iscritto a Lodi in data 19/09/2014 ai nn. 11987/1982.

importo ipoteca: €. 10.000,00

importo capitale: €. 3.252,17.

N.B.: detta ipoteca colpisce solo l'appartamento descritto al punto A e distinto al foglio 3, particella 54, subalterno 4.

Iscrizione volontaria (ATTIVA) derivante da:

Concessione a garanzia di residuo prezzo in data 28/10/2013 n. 190920/70364, iscritto a Lodi in data 27/11/2013 ai nn. 15267/2707.

importo ipoteca: €. 29.000,00.

importo capitale: €. 29.000,00.

• **4.2.2. Pignoramenti: Nessuno**

• **4.2.3. Altre trascrizioni:**

Atto giudiziario derivante da:

Sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Lodi in data 23/06/2016 al n. 1651, trascritto a Lodi, in data 01/08/2016 ai nn. 12426/7728.

• **4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

• **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

• **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'unità immobiliare costituente il LOTTO 2 è stata edificata in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente è stato denunciato intervento per lavori relativi ad opere interne con D.I.A. del 01/07/2002, n. prot. 5493 ai sensi della Legge n. 241 del 07/08/1990 (allegato E).

Pertanto la regolarità edilizia è da verificarsi dal confronto tra gli elaborati di progetto allegati alla suddetta D.I.A. e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Diffomità riscontrate:

1. sono rilevabili diffomità di consistenza dei locali, anche nell'ordine di qualche decina di centimetri in conseguenza agli spostamenti dei tavolati interni rispetto al progetto, nonché al diverso spessore delle murature interne e perimetrali;
2. buona parte delle finestre presenta diffomità di consistenza rispetto alle quote di progetto che porta in genere ad una diminuzione della superficie aeroilluminante, senza tuttavia comprometterne il corretto rapporto aeroilluminante dei locali abitativi;
3. al piano terra, nel locale posto a sud ovest è stato realizzato un bagno/lavanderia non previsto in progetto; si precisa che l'altezza interna al piano terra di ml. 2,33 è inferiore al minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene (ml. 2,40) per i locali con destinazione bagno/lavanderia.

Relativamente alle diffomità descritte ai punti 1 e 2, trattandosi di opere realizzate non in contrasto con Leggi e Regolamenti Vigenti potranno essere sanate con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001; relativamente alla diffomità descritta al punto 3, trattandosi di opera non sanabile in quanto l'altezza interna del piano terra non è compatibile con la destinazione d'uso attuale del locale si dovrà procedere quantomeno allo smantellamento dei sanitari. In alternativa, ove concessa, dovrà essere richiesta deroga al Regolamento Locale d'Igiene, previa creazione di disimpegno tra bagno al piano terra e la zona giorno al piano primo.

Il sottoscritto, per quanto sopra, in sede di perizia prevede un deprezzamento per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria a cura del nuovo proprietario successivamente al trasferimento del bene ed un deprezzamento valutato a corpo per la rimozione dei sanitari al piano terra, o in alternativa per l'ottenimento della deroga.

- **Oneri di regolarizzazione edilizia** (comprensivi di spese tecniche, diritti, oblazione, ecc.):
€. 2.500,00.

- **Oneri di rimozione** (comprensive di spese per finitura, rappezzi ecc...):
€. 1.000,00.

Oneri totali di conformità edilizia: €. 3.500,00

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

· 4.3.2. Conformità catastale:

Catasto terreni.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare nonché il terreno costituenti il LOTTO 2 sono entrambi rappresentati in mappa. **Non vi sono difformità da evidenziare.**

Catasto Fabbricati.

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, tuttavia, la rappresentazione grafica sulla scheda catastale, qui allegata, **non è conforme allo stato dei luoghi**, infatti l'unità non ha subito il necessario aggiornamento successivamente ai lavori per opere interne eseguiti nel 2002 che hanno modificato la distribuzione degli spazi su entrambi i piani.

Per la sanatoria di quanto sopra si rende necessaria la presentazione di una nuova denuncia catastale con procedura DOCFA per ristrutturazione e nuova distribuzione degli spazi.

Il sottoscritto in sede di perizia prevede un deprezzamento per l'istruzione della pratica al catasto urbano a cura del nuovo proprietario successivamente al trasferimento del bene.

Oneri totali di conformità catastale (comprensivi di spese tecniche, oneri, diritti) **€. 500,00**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

· 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si segnala che l'autorimessa identificata sulla relazione peritale del LOTTO 3, **per mero errore**, non è citato nell'atto di compravendita stipulato in data 19 aprile 2002 con cui sono stati trasferiti i beni del LOTTO 2 in oggetto.

Per miglior chiarezza si rimanda all'allegata relazione del 05 febbraio u.s. che il sottoscritto ha redatto per il Giudice Delegato e il Curatore Fallimentare (all. H), nonché alle successive comunicazioni e determinazioni risultanti agli atti.

• **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

• **6.1 Attuali proprietari:**

DAL 19/04/2002 AD OGGI.

omissis.

Proprietario dal 19/04/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 19/04/2002 al n. 107380, trascritto a Lodi in data 29/04/2002 ai nn. 7463/4423.

• **6.2 Precedenti proprietari:**

DA ANTE VENTENNIO AL 19/04/2002.

omissis.

Proprietari da ante ventennio al 19/04/2002 per 1/3 in forza di atto per causa di morte – denuncia di successione, trascritta a Lodi in data 28/02/1977 ai nn. 1437/1067 e per 2/3 in forza di atto di cessione in data 18/06/1980 e trascritto a Lodi il 14/07/1980 ai nn. 5778/4233.

• **7. PRATICHE EDILIZIE:**

. **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 20 del 17/09/1964** per "Costruzione di Villa".

. **Abitabilità è stata rilasciata il 12 settembre 1967.**

. **D.I.A. del 01/07/2002, n. prof. 5493 ai sensi della Legge n. 241 del 07/08/1990** per "Opere interne".

• **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

• **8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando, in primo luogo, una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; ove non sono state reperite compravendite di beni simili, si è tenuto conto delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

Come precedentemente specificato l'autorimessa descritta nella relazione peritale del LOTTO 3, non risulta trasferita con i beni del LOTTO 2, oggetto della presente perizia, solo per un mero errore nella stesura dell'atto di compravendita.

E' importante precisare che l'assegnazione disgiunta dei LOTTI 2 e 3 inciderebbe negativamente sul valore del LOTTO 2, in quanto, in tal caso l'abitazione sarebbe priva di uno spazio di parcheggio ad essa riservato all'interno dello stesso edificio.

Per quanto sopra, il sottoscritto ha di seguito quantificato due diversi valori per l'abitazione del LOTTO 2, in caso di assegnazione disgiunta dal LOTTO 3 e in caso di assegnazione congiunta dei due lotti ad un unico titolare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di San Martino in Strada; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Lodi e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it (ricerca comparabili).

8.3.1 Valutazione del LOTTO 2 nel caso sia assegnato disgiuntamente dal LOTTO 3 (autorimessa)

A. Appartamento e A1 Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	81,00	€. 900,00	€. 72.900,00
Balconi	1,20	€. 900,00	€. 1.080,00
Locali Accessori	23,00	€. 900,00	€. 20.700,00

Valore appartamento e accessori	€. 94.680,00
Valore terreno (a corpo) - B	€. 5.000,00
Valore complessivo intero	€. 99.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 99.680,00

Riepilogo

ID	immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+A1+ B	Appartamento accessori	€. 99.680,00	€. 99.680,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€. 14.952,00

Riduzione monetaria oneri di conformità edilizia e catastale:

€. 4.000,00

8.5.1 Prezzo del LOTTO 2 nel caso sia assegnato disgiuntamente dal LOTTO 3

(autorimessa)**QUOTA INTERO:**

€ .80.728,00 arrotondato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova QUOTA 1/1:**€ .80.000,00****8.3.2 Valutazione del LOTTO 2 nel caso sia assegnato congiuntamente al LOTTO 3****(autorimessa).****A. Appartamento e A1 Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	81,00	€ . 950,00	€ . 76.950,00
Balconi	1,20	€ . 950,00	€ . 1.140,00
Locali Accessori	23,00	€ . 950,00	€ . 21.850,00

Valore appartamento e accessori € . 99.940,00

Valore terreno (a corpo) - B € . 5.000,00

Valore complessivo intero € . 104.940,00**Valore complessivo diritto e quota € . 104.940,00****Riepilogo**

ID	immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+A1+ B	Appartamento accessori	€ . 104.940,00	€ . 104.940,00

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ . 15.741,00

Riduzione monetaria oneri di conformità edilizia e catastale:

€ . 4.000,00

8.5.2 Prezzo del LOTTO 2 nel caso sia assegnato congiuntamente al LOTTO 3**(autorimessa).****QUOTA INTERO:**

€ .85.199,00 arrotondato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova QUOTA 1/1:**€ .85.000,00**

Casalpusterlengo, 10 dicembre 2018.

Il Perito



• **Allegati alla perizia - LOTTO 2:**

- A - prospetto riepilogativo (privacy);
- B - documentazione fotografica;
- C - planimetria del bene con punti di presa fotografica;