
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **093/2023**

Giudice Dott.ssa: **GIULIA I. LOI**
Custode Giudiziario: Dott. Roberto Cella
569 del 09.07.2024 ore 11.40

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107
C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02666370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it*

**Bene immobile sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo),
Via Attendolo Bolognini, 33
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant'Angelo Lod.no (LO), Via A. Bolognini, al civico n.33.
Piena Proprietà alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant' Angelo Lod.no (LO), Via A. Bolognini al civico n.33

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un fabbricato residenziale.
Attualmente l'unità è composta da tre locali con piccola cottura, un servizio ed accessori, con l' abbinamento di un vano cantina al piano seminterrato (piano primo sottostrada).

Posta al piano secondo (terzo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di **circa mq 80,60 (1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in Perù il 16.09.1974 CF. n.=====; ed alla SIG.RA OMISSIS nata in Perù il 10.09.1977 CF n. =====

Descrizione:

foglio 12 mappale 392 subalterno 709 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 posto al piano 2-S1, Superficie Catastale 94 mq (Totale escluse aree scoperte 93 mq)-rendita: € 397,67.

Indirizzo: Via Attendolo Bolognini, n.31-Piano2-S1

Coerenze dell'appartamento in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:

vano scala comune, subb. 708 e 701;

Coerenze del vano cantina in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:

cantine annesse ai subb707 e 701 e con corridoio comune;

NOTA PERITO= dall'acquisizione in banca dati dell'agenzia del Territorio di Lodi è presente un elaborato planimetrico Prot. LO5717 del 22.03.2021 indicante al mappale 392/710 BCNC quale corte comune.

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant'Angelo Lod.no (LO), Via A. Bolognini, al civico n.33.

Piena Proprietà alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant' Angelo Lod.no (LO), Via A. Bolognini al civico n.33

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un fabbricato residenziale.
Attualmente l'unità è composta da tre locali con piccola cottura, un servizio ed accessori, con l' abbinamento di un vano cantina al piano seminterrato (piano primo sottostrada).

Caratteristiche zona: centrale, residenziale

Servizi della zona: buoni
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Collegamenti pubblici (km): strade urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'unità è risultata occupata da un debitore esecutato con la famiglia.

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestato

ai debitori eseguiti in qualità di dante causa (doc. all).
I beni verranno valutati giuridicamente liberi.
Riferito limitatamente a: corpo unico

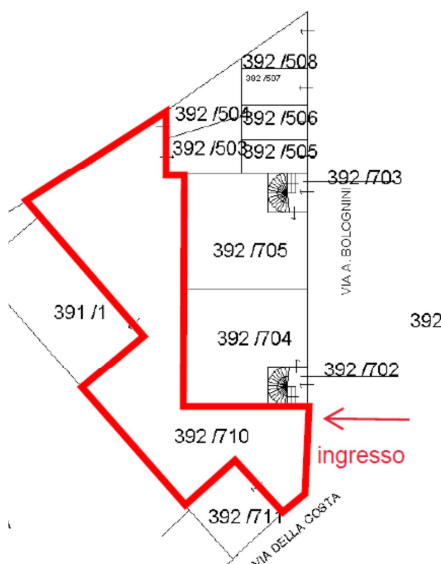
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:* **NOTA PERITO:**

Come già segnalato in premessa la corte sul retro è indicata con il mappale 392/710 quale **BCNC**; Attualmente la proprietà (+ altri inquilini dello stabile) segnala un contenzioso verbale con la proprietà del mappale 392/1 (nella minor consistenza) in riferimento alla fruizione del cortile che parrebbe essere attualmente in uso esclusivo a quest'ultima.

Si rimette in allegato il relativo atto di compravendita Notaio OMISSIS del 21.11.2018 e le planimetrie delle unità- presenti in atto- ; si rimanda la questione all'aggiudicatario per ulteriori verifiche ed accertamenti sul punto.



stralcio elaborato planimetrico 2021

Riferito limitatamente a: corpo unico

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, della durata di anni 30 a favore di **OMISSIS contro i SIGG. OMISSIS**; a firma della Dott.ssa OMISSIS del 13.07.2005 al Rep. N. 5731/Racc. 1170; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 14.07.2005 al N.11951T; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18.07.2005 ai nn. 15687/4423.

importo capitale: € 120.000,00

importo ipoteca: € 240.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro i SIGG. OMISSIS E OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 22.05.2023 al rep. 117/2023; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24.05.2023 ai nn. 8754/5837.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Dall'atto di pignoramento si evince:

con atto di fusione in data 13.12.16 il OMISSIS si sono fuse con costituzione del OMISSIS;

_ che in forza di un contratto di cessione di crediti in blocco, si sensi degli art. 4 e 7.1 della legge 130 OMISSIS ha ceduto pro-soluto alla Società OMISSIS tutti i crediti; che per effetto della suddetta cessione, OMISSIS è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità del cedente OMISSIS.

_ che con procura speciale in data 07.06.2021 la cessionaria OMISSIS ha conferito alla OMISSIS attività di amministrazione ed incasso dei crediti.

4.1.1. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.1.2. Altre limitazioni d'uso:

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377-378 si segnala che sulla base della documentazione acquisita e messa a disposizione dal Comune di Sant'Angelo L., oltre all'analisi del contratto di vendita(e relative provenienze) per i beni oggetto di relazione non si rilevano atti in cui si evince la realizzazione degli stessi in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Altri oneri: ***Nessuno***

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: parzialmente riscontrata

PREMESSA:

dall'analisi dell' atto di compravendita nonché da quanto caricato dal Comune di Sant' Angelo L. in banca dati alla società Microdisegno per l' acquisizione delle pratiche edilizie non è stata rinvenuta la licenza edilizia di costruzione.

La Dia 67/04 annullata (dalla proprietà) riporta, nella tavola allegata, una rappresentazione grafica di stato attuale per tutti i piani; tuttavia la scrivente in ottemperanza all 'art. 9-bis DPR 380.01 (testo di legge aggiornato al D.L.69/2024- Decreto Salva Casa) ha acquisito anche l' atto di compravendita del 1965 nel quale sono allegate le planimetrie dei singoli piani con indicazione, con tutta probabilità, anche della relativa scheda di costituzione o impianto con il riferimento SCHEDA T 34816.

Di seguito verrà descritto il confronto con lo stato rilevato a seguito del sopralluogo eseguito con entrambi i documenti acquisiti sopra descritti.

Unita immobiliare e cantina DIA 67/04:

in generale risulta conforme la distribuzione dei locali gli stessi però presentano leggere difformità murarie, nelle quote e soprattutto si evincono degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale, con redazione di perizia statica o certificazione di idoneità statica.

_ nel locale ingresso è presente una trave ribassata ad altezza cm 266 circa da pavimento; sempre sul solaio del disimpegno è presente probabile tubazione per canna fumaria sfociante si presume a tetto.

_ si rilevano difformità murarie, nelle consistenze dei locali, nelle quote rilevate e nella destinazione d'uso nello specifico nel locale camera posto a confine con il bagno in quanto dalle misure segnalate (e rilevate) non risulta rispettata la superficie minima (9mq) della camera da letto.

_ le aperture finestrate risultano di superficie/collocazione leggermente differente;

_ le quote delle porte interne sulla tavola non sono espresse; si segnala una porta a due battenti al locale camera comunicante con il soggiorno; si segnala una luce di cm 079 circa per l' ingresso alla piccola cottura, porta non posata; dovrà essere anche posata la porta per disimpegnare il locale bagno dal locale giorno;

non risulta posata la porta di ingresso al locale soggiorno oltre tutto si rileva una luce di cm 104/207 circa; la porta del bagno e di una camera hanno una luce di cm 070/210;

_ il locale cucina non presenta la predisposizione per il collegamento del tubo per l' eliminazione dei fumi e vapori come indicato nel RLI punto4 spazi cottura;

_ nella camera attigua al locale bagno è stato ricavato un piccolo ripostiglio con solaio ad altezza cm 227 da pavimento, a discapito di una minor superficie del locale bagno;

_ nel locale bagno accanto alla doccia è presente un piccolo gradino con altezza cm 11;

- _ si segnala una diversa consistenza del balcone , il parapetto in muratura presenta un'altezza di cm 90;
- _ si rilevano difformità alle parti comuni tra cui al parapetto della scala e si segnala il tamponamento della finestra posta alla destra dello sbarco della scala;
- _ sulla tavola non è presente nessuna sezione in luogo si rileva un'altezza di cm 310 circa da locale a locale;

Locale cantina:

Si segnala che il locale cantina all'atto del sopralluogo era sprovvisto di elettricità oltre ad esser ricolmo di materiale da deposito motivi per i quali non è stato possibile eseguire un accurato e preciso rilievo; tuttavia le quote rilevate, ove battuto, risultano in difformità a quelle rappresentate sulla tavola;

- _ in luogo, ove battuto, si rileva un'altezza di cm 218 c.;

Unità immobiliare e cantina planimetria atto 1965:

Si premette che le rappresentazioni grafiche in atto risultano non in scala e senza nessuna quota tuttavia si segnala in generale una conforme distribuzione dei locali da considerarsi in via schematica e non in via analitica; ad eccezione del locale camera (in adiacenza al locale bagno) il quale parrebbe non essere accessibile;

- _ si rileva sulla piantina/schema grafico un'altezza di cm 300, in virtù dei cm 310 c. rilevati in luogo;

_ anche il locale cantina parrebbe avere la stessa conformazione dello stato dei luoghi;

_nessuna altra indicazione è possibile desumere dalla grafica in atto;

NOTA PERITO:

Eseguito in data 25.06.2024 un accesso atti cartacei presso l'agenzia del territorio di Lodi esaminato il contenuto della busta la stessa era priva di tutte le schede catastali anche di impianto come invece riportato nell'atto del 1965 già acquisito dalla scrivente.

Si precisa che l'atto anzidetto è pervenuto dalla Conservatoria dei RR.II di Lodi in bianco e nero e di qualità grafica scadente, pertanto dando lettura dello stesso nella filza di appartenenza, dall'originale sono stati recuperati maggiori dettagli ovvero: “

- il vano cantina è stato censito (COSTITUZIONE) con scheda T34814

- l'unità abitativa è stata censita (COSTITUZIONE) con scheda T34816

Analizzato anche l'atto di provenienza del 15.12.1950 al rep. 9292/15293 (Parti: OMISSIS vende a OMISSIS) lo stesso segnala: “ *l'immobile in Via Bolognini, 3 uso abitazione popolare avente i requisiti di legge del 02.07.1949 n. 408 è stato eretto a seguito di LICENZA DI COSTRUZIONE del 08.07.1949 e dichiarato abitabile in data 06.12.1950 con annessa area, il tutto censito al Catasto Rustico al mappale 970/a*”

Si precisa che il comune di Sant'Angelo ha un archivio di pratiche edilizie a far data dal 1955.

Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere eventualmente se necessaria la richiesta/rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito= si segnala che in data 30.05.24 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 il Decreto Legge 69/2024-Decreto Salva Casa. (Il parlamento entro 60 gg dovrà convertirlo in legge).

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile con i relativi accessori essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristinare potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria con l'iter istruttorio.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. Conformità catastale: parzialmente riscontrata**Nota:****Unità Immobiliare con cantina:**

_scheda catastale presentata il 20.04.2005 registrata all'UTE di Lodi. Protocollo n. LO0014773 DEL 20.04.2005 -VARIAZIONE-

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20.04.2005. Pratica n.LO0014773.

COSTITUZIONE del 01.05.1965 pratica n. LO0014771 COSTITUZIONE PREALLINEAMENTO n. 34816.1/65

Unità immobiliare :**PREMESSA:**

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con la scheda catastale si segnala quanto segue:

_ in generale , risulta conforme la distribuzione/collocazione dei locali; dovrà essere accertata la destinazione dei locali seguito della regolarizzazione edilizia .

Si intende qui di seguito riportato quanto già segnalato al capitolo della conformità edilizia al sol fine, successivamente, di aggiornare correttamente la planimetria catastale, anche per quanto riguarda le difformità alle parti comuni.

_sulla scheda è indicata un'altezza di cm 315, in virtù dei cm 310 circa rilevati in luogo;

_ dovranno essere aggiornate le coerenze;

Locale cantina

Il locale cantina risulta correttamente rappresentato, si segnala come già precisato che dato lo stato dei luoghi rinvenuto non è stato possibile eseguire un accurato rilievo.

_ la planimetria riporta un'altezza unità di cm 220, in virtù dei cm 218 circa rilevati.

_ dovranno essere aggiornate le coerenze;

Nota perito=

Si precisa l'identificazione del cortile al MAPPALE 392/710 BCNC come da elaborato planimetrico presente in banca dati con protocollo LO005717 del 22.03.2021. Si segnala che anche il precedente del 15.10.018 con protocollo LO0022201 riporta il medesimo identificativo catastale per quanto riguarda la corte.

Regolarizzazione:**Unità Immobiliare-cantina**

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

Eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella

proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 500,00.

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, nella stessa dovrà essere corretto il numero civico; sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: non è presente l'istituzione del Condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non a conoscenza

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non a conoscenza

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non a conoscenza

Dotazioni condominiali: non a conoscenza

Millesimi di comproprietà: ===

Regolamento condominiale: non a conoscenza

Cause in corso: non a conoscenza

NOTA PERITO=

Dall'atto di compravendita si evince:

“ la vendita comprende la quota proporzionale sulle cose comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 del c.c. dal regolamento di Condominio ove esistente e dai titoli di provenienza”;

_ La proprietà informa di una spesa mensile di circa € 20.00 per la gestione dell'elettricità della scala comune (contatore ubicato alla scala civico 33)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di piena proprietà.

SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di piena proprietà.

I SIGG. OMISSIS E OMISSIS hanno acquistato i beni dalla **COOPERATIVA EDILIZIA QUADRIFOGLIO** con atto di compravendita a firma della Dott.ssa OMISSIS (notaio in Fiorenzuola) redatto in data 13.07.2005 al Rep. n. 5730/Racc. 1169; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 18/07/2005 ai nn.ri 15686/8081.

Proprietari dal 13.07.2005 ad oggi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Generalità delle Parti:

SIG. OMISSIS nato in Perù il 16.09.1974 CF. n.=====.

SIG.RA OMISSIS nata in Perù il 10.09.1977 CF n. =====.

OMISSIS, con sede in Monza (MB) CF. =====

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente la **OMISSIS** ha acquisito i beni dai **SIGG. OMISSIS-OMISSIS** con

atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in San Colombano al Lambro) redatto **in data 10.05.2005** al Rep. n. 917/728; registrato all'Ufficio di Lodi il 07.05.1984 al n. 28118 serie 2; registrato a Milano in data 16.05.2005 al n. 7025 trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 18.05.2005 ai nn.ri 10537/5337.

Proprietari dal 10.05.2005 al 13.07.2005

Riferito limitatamente a: fg. 12 mappale 392 sub. 709 nella minor consistenza
Antecedentemente i SIGG. OMISSIS-OMISSIS hanno acquisito il bene dalla **SIG.RA** OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Sant'Angelo L.) redatto **in data 08.05.1965** al Rep. n. 14832 Racc. 5754;; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 03.06.1965 ai nn.ri 3748/2457.

Proprietari dal 08.05.1965 al 10.05.2005

Riferito limitatamente a: foglio 22 mappale 309 subalterno 22

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita all'articolo 2 si evince: “

Che il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di questo atto è stato costruito in epoca precedente il 01 settembre 1967.

_ dichiara che in data 15.03.2005 è stata presentata al Comune di Sant' Angelo L. DIA , prot. G. 5871, (n.9/05 piccole opere)per le opere dirette alla formazione della fognatura ed alla tinteggiatura dei prospetti del fabbricato ed all'adeguamento degli impianti tecnologici.

A seguito di consultazione della Baca Dati di Microdisegno per il comune di Sant'Angelo L. è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

P.E. 2677/1991 CONCESSIONE EDILIZA per lavori di: Ristrutturazione Immobile

Intestata al Sig. Lucini Luciano protocollata in data 20.12.90 prot. n. 10999

Riferito limitatamente a: non inerente i quanto afferente ad altro mappale

P.E. 67/2004 DIA per lavori di: Sistemazione rampe scale interne, demolizione e nuova costruzione alcuni tavolati interni per nuova distribuzione , nuovi impianti, rifacimento pavimenti e rivestimenti interni.

Intestata ai SIGG. OMISSIS-OMISSIS protocollata in data 08.10.2004 al prot. N. 19973

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

Domanda DIA

Elaborato grafico in duplice copia (solo grafica in pianta)

Prescrizione comunale del 03.11.2004

Comunicazione del 02.03.2005 prot. 4680 con richiesta di archiviazione pratica per intervento non realizzato

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 09/2005 DIA –PICCOLE OPERE-per lavori di: Opere di manutenzione straordinaria di cui all'3, comma 1,lett. B) del DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/02:

Intestata ai SIGG. OMISSIS-OMISSIS protocollata in data 15.03.2005 al prot. N.5871

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

Domanda

Elaborato grafico in duplice copia

Copia atto di compravendita per passaggio proprietà da OMISSIS –OMISSIS A OMISSIS (del 10.05.2005)

Comunicazione di fine lavori del 05.08.2005 prot. 17062 A e collaudo finale dei lavori eseguiti.

Domanda/rilascio di certificato di Abitabilità:

non rinvenuto all'interno delle pratiche esaminate.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

Piena Proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant'Angelo Lod.no (LO), Via A. Bolognini, al civico n.33.

Piena Proprietà alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 500/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant' Angelo Lod.no (LO), Via A. Bolognini al civico n.33

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da tre locali con piccola cottura, un servizio ed accessori, con l'abbinamento di un vano cantina al piano seminterrato (piano primo sottostrada).

Posta al piano secondo (terzo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 80,60**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in Perù il 16.09.1974 CF. n. OMISSIS ; ed alla SIG.RA OMISSIS nata in Perù il 10.09.1977 CF n. =====

Descrizione:

foglio 12 mappale 392 subalterno 709 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 posto al piano 2-S1, Superficie Catastale 94 mq (Totale escluse aree scoperte 93 mq)- rendita: € 397,67.

Indirizzo: Via Attendolo Bolognini, n.31-Piano2-S1

Coerenze dell'appartamento in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:

vano scala comune, subb. 708 e 701;

Coerenze del vano cantina in corpo unico in senso orario come da atto di compravendita:

cantine annesse ai subb707 e 701 e con corridoio comune;

Il fabbricato ove insiste l' alloggio è composto da 3 piani fuori terra con piano seminterrato/o piano primo interrato ove sono disposti i vani cantina ; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via (A. Bolognini) al civico 33; l'alloggio gode di una disposizione con doppio affaccio, la zona giorno è affacciante sulla pubblica via, la zona notte, invece verso la corte interna. Dall'analisi delle finiture interne parrebbe che l' alloggio abbia con il tempo subito, in parte, un' ammodernamento che tuttavia però risulta in cattivo stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	80,00	1,00	900,00
Balcone	Sup. reale lorda	2,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	82,00	Mq equivalenti 80,60	
Cantina	A corpo	A corpo	=	

Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA

Pavimento: materiale: battuto di cemento
Pareti: materiale: mattoni pieni
Porta: tipologia in legno a battente con chiavistello
Accessori: tipologia: a vista presenza di 2 aperture finestrate con grata non rilevate
Solaio: tipologia: =====
Note: presenza di tubi condominiali; punto luce esterno al vano.

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

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: non conosciute
Strutture verticali: materiale: non conosciute
Travi: materiale: non a conoscenza
Solai: tipologia: non a conoscenza
Copertura struttura: tipologia: a falda;
nota perito= **si segnala come visibile dal report fotografico un distacco di porzione di gronda, si segnala infiltrazioni nei locali dal tetto.**
Scale: tipologia: condominiale dell'epoca di costruzione
Balconi: tipologia: presente con parapetto in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente piccolo atrio di ingresso comune al piano terra
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con vetro semplice, da mantenere/sostituire; Persiane in legno da

	sostituire.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno, pvc per soffietto
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonacate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza di umidità;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: presenza di cemento liscio sul balcone;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica in parte rinnovata incollata alla preesistente , marmette.
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati, con umidità ed infiltrazioni dal tetto in alcuni locali .
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno</u> : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 213 c. <u>Cottura</u> : rivestimento ad altezza circa cm 205 c. – 3 lati- L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative. Non presente foro per il collegamento della cappa esalazione fumi e vapori
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: a battente in legno di colore bianco, con serratura blindata
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa condominiale
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità;
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente audio
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente in soggiorno, unità interna ed esterna verrà rimossa dalla proprietà
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo: presente radiatori
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, lavatrice posata in cucina da verificare attacco carico/scarico.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da verificare se comunale o presente fossa biologica Si segnala intervento alla fognatura come da PE segnalata al capitolo preposto
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i><u>Ape/Ace</u>:</i>	tipologia: Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, 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 esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello

scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento/unità imm.re ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con i relativi accessori, siano da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Sant' Angelo L. , Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2023; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2023 (2° sem.); Rif.: atti di compravendita (comparabili) ; exit price pubblicazioni Immobiliari sul web, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

Quotazioni Immobiliari Realadvisor

Periodo: giugno 2024

Zona: Centrale - Sant' Angelo Lod.no (LO)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

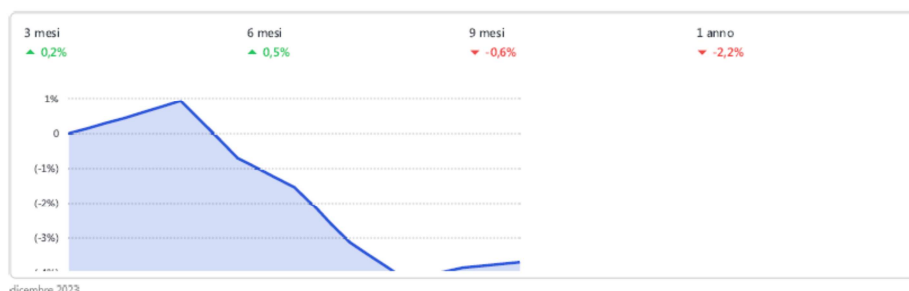
Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato (€/mq): 1.310,00 (prezzo medio almq)

Andamento del mercato immobiliare a Sant'Angelo Lodigiano (26866)

I prezzi immobiliari a Sant'Angelo Lodigiano (26866) sono diminuiti del -2,2% negli ultimi 12 mesi. Il grafico sottostante mostra l'evoluzione storica delle quotazioni immobiliari.



Quotazioni Immobiliari Immobiliare.it

Periodo: giugno 2024
Zona: Centrale - Sant' Angelo Lod.no (LO)
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo civile
Superficie di riferimento: =
Stato conservativo: normale: =
Valore di mercato (€/mq): 1.103,00 (prezzo medio almq)

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: giugno 2024
Zona: Centrale - Sant' Angelo Lod.no (LO)
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione in stabile civile
Valore di mercato min (€/mq): € 65.101,00
Valore di mercato max (€/mq): 85.739,00
Valore di mercato medio (€/mq): 75.420,00
Prezzo al metro quadro €919,00

Criteri estimativi Vorrei.it

Periodo: giugno 2024
Zona: Centrale - Sant' Angelo Lod.no (LO)
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione in stabile civile
Valore di mercato min (€/mq): € 77.680,00
Valore di mercato max (€/mq): € 82.341,00
Valore di mercato medio (€/mq): € 77.680,00
Prezzo al metro quadro €947,00

Criteri estimativi Requot.com

Periodo: giugno 2024
Zona: Centrale - Sant' Angelo Lod.no (LO)
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione in stabile civile
Valore di mercato min (€/mq): € 64.869,00
Valore di mercato max (€/mq): € 69.752,00
Valore di mercato medio (€/mq): € 74.635,00
Prezzo al metro quadro €798,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: giugno 2024
Fonte di informazione: [https:// immobiliare.it](https://immobiliare.it) annuncio n. 104689895
Tipologia: Trilocale Vicolo della Frutta 16 Sant' Angelo L.
STATO: DA RISTRUTTURARE
Mq.: 70,00
Piano: Terra
Certificazione energetica= in attesa
RICHIESTA € 55.000,00
Prezzo al metro quadro €1.272,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data rilevazione: stipula atto maggio 2022
Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>
Tipologia: Abitazione economia A3 Via a. Bolognini 31 - Sant' Angelo L.
Rif: fg. 12, Mappale 392
Mq. 101,00
Piano 1+Cantina
Prezzo in atto € 71.293,00
Prezzo al €/mq €705,87

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data rilevazione: stipula atto dicembre 2022

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>
 Tipologia: Abitazione economia A3 Via a. Bolognini 31 –Sant' Angelo L.
 Rif: fg. 12, Mappale 392
 Mq. 84,00
 Piano T+Cantina
Prezzo in atto € 53.000,00
Prezzo al €/mq € 630,95

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa

878,00 €/mq arrotondato a 900,00€/mq

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori.	80,60	€ 72.540,00	€ 72.540,00
Totali:		€ 72.540,00	€ 72.540,00 € 72.500,00a

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:

€ 10.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

8.4. 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:

€ 62.500,00

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:

€ 57.500,00

Lodi, 23.07.2024

Il Perito:
Arch. Stefania Lucchini

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

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
 Incarico e verbale di giuramento.

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile,

- 2) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegata attestazione negativa
- 1) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Sant'Angelo L. (LO). PE allegate (fascicoli digitali)
- 2) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (alloggio) Prodotto dal perito
- 3) Richiesta/Rilascio: Copia atto di provenienza (1965) Prodotto dal perito
- 4) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 5) Posizione condominiale: non presente
- 6) Estratto di mappa
- 7) Elaborato planimetrico 2021 (ultimo in banca dati+ 2pregressi)
- 8) Visura storica/soggetto aggiornata
- 9) Planimetria 1
- 10) APE non presente
- 11) Lettera di trasmissione alle parti