



TRIBUNALE DI LODI

Sezione Civile

Oggi 16/07/2024, innanzi al G.E. dott.ssa Giulia Isadora Loi sono comparsi per il procedente l'avv. Marco Iannacone in sostituzione dell'avv. Uggè

Il perito arch. Lucchini, la quale dà atto che depositerà elaborato aggiornato alla luce del supplemento di perizia, e il custode dott. Roberto Cella

Il perito estimatore dichiara che l'immobile staggito non presenta vizi, irregolarità, abusi o altro che possa impedire e inficiare la validità della vendita.

Il procuratore del creditore procedente chiede che si proceda alla vendita con applicazione del 41 TUB

IL G.E.

- esaminata la documentazione in atti;
 - preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
 - sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
 - ritenuto di doversi procedere alla vendita e ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 - bis c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 - ter, comma 2, disp. att. c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e 591 - bis c.p.c,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569 comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59 recante ' disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali' il Giudice con l'ordinanza di vendita *'stabilisce salvo che sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161- ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice'*;

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori per il sollecito svolgimento della procedura;

STABILISCE

che la vendita abbia luogo con le modalità della gara telematica SINCRONA TELEMATICA, di cui all'art. 21 del dm 23.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza e individua come

gestore della vendita telematica la società Astalegale.net/Zucchetti il cui portale per la vendita telematica è www.spazioaste.it/www.fallcoaste.it e come referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita il Professionista delegato;

DETERMINA

il prezzo base in € **58.000,00**;

CONFERMA LA NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, del **dott. Roberto Cella**, domiciliato presso il proprio studio;

CONFERISCE

al custode i seguenti ulteriori compiti rispetto a quanto già previsto nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.:

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni pignorati laddove esistenti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del G.E.;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, dandone immediata comunicazione all'occupante.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenersi nell'esecuzione dell'incarico.

Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, anche a mezzo PEC, fax o posta elettronica, almeno 30 giorni prima della data di volta in volta fissata per il deposito della richiesta d'inserzione pubblicitaria presso il custode e delegato domiciliato presso il proprio studio. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo intenda dare impulso alla procedura accollandosi le spese.

AUTORIZZA

il custode ad accedere all'immobile pignorato anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto.

ASSEGNA

al custode nominato, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.000,00, oltre accessori di legge, posti a carico del creditore procedente.

ORDINA

al creditore procedente di versare, a titolo di fondo spese, ove non già versato ed entro e non oltre 20 giorni dalla presente ordinanza l'importo di € 2.500,00 sul conto corrente vincolato alla procedura, somma da ritenersi congrua per le prime spese di procedura e in particolare per l'espletamento della pubblicità sul Sito internet istituito dal Ministero di Giustizia www.pvp.giustizia.it, per il pagamento dei costi del gestore della vendita telematica, nonché delle ulteriori pubblicità;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Professionista già nominato custode;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita così come disposto dall'art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

- che il Professionista delegato provveda, qualora non sia già stato aperto in precedenza, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura, che versi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate, ivi compreso il pagamento dei costi del gestore della vendita telematica;
- che il professionista delegato si avvalga – nell'ottica di incrementare l'efficienza nella gestione della procedura, nonché la trasparenza dell'operato – della piattaforma gestionale Genius Esecuzioni, sulla quale il medesimo dovrà operare, per assolvere a tutte le attività legate al suo incarico, compresi i depositi sul PCT;
- che il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, provveda a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti. A tale proposito, AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improcedibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 bis disp. att. c.p.c., con i conseguenti provvedimenti di estinzione e cancellazione del pignoramento;

DELEGA

il professionista delegato sopra nominato al compimento delle operazioni di vendita mediante **modalità telematica sincrona, avvalendosi del gestore (Astalegale o Zucchetti) la cui offerta risulti più consona all'esigenza della vendita, dando conto dei criteri adottati per la scelta nella prima relazione semestrale successiva;**

DISPONE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

- a) ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;
- b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza;
- c) a fissare la vendita entro 90 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita nelle giornate da martedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00 nei locali del Tribunale (Sale Aste, sita al Piano -1 Torre A, stanza n. 7), per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti telematici, indicando il termine per il deposito delle offerte telematiche, fissato nel giorno antecedente alle vendite (l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte). In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 21 d.m. 23.2.2015, n. 32 con le modalità telematiche indicate nella presente ordinanza;
- d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- e) a **prendere cognizione delle offerte**, tramite collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche simultaneamente agli eventuali offerenti nel corso dell'udienza fissata;
- f) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- g) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- h) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura inferiore di $\frac{1}{4}$, avendo cura di indicare

che l'offerta minima potrà essere pari a $\frac{3}{4}$ del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E.;

i) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);

j) a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;

k) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

l) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;

m) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);

n) a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;

o) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

p) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia come custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che come delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore procedente e dei creditori intervenuti titolari in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.; a segnalare nel termine di giorni 15 dall'**esaurimento del fondo spese** la predetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita; **a non fissare alcun esperimento di vendita laddove non vi siano sul conto somme sufficienti a coprirne le relative spese;**

q) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore a $\frac{3}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

r) in caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 c.p.c.*;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 c.p.c.*;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 c.p.c.*; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili aventi base d'asta fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili aventi base d'asta da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili aventi base d'asta oltre € 150.000,00.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

s) a redigere il verbale dell'udienza, utilizzando il portale del gestore delle vendite, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione il giorno stesso dell'asta;

t) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;

u) ad autorizzare il gestore della vendita alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico bancario, utilizzando le coordinate indicate nell'offerta d'acquisto (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);

v) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal

delegato tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

w) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

x) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma secondo, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi previsto);

y) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;

In ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00; nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario non potrà eccedere il 60% e, in ogni caso, dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 25.000,00.

Il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

z) in caso di aggiudicazione o assegnazione, a richiedere ai creditori il deposito delle note di precisazione del credito da depositarsi in via telematica entro 120 giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione ai fini della redazione del progetto di distribuzione;

aa) accertare, se previsto dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;

bb) verificare la correttezza della bozza del decreto di trasferimento redatta dalla società Studio90 srl o Avitalia srl incaricata a rotazione entro 30 giorni dalla trasmissione della stessa, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c.; la società di turno provvederà altresì alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

cc) a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché per il pagamento dei compensi spettanti alla società preposta come liquidati dal G.E.; ad eseguire le formalità di registrazione del decreto di trasferimento; a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per le spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;

dd) a redigere il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio tenendo conto di quanto già eventualmente versato ai sensi dell'art. 41 T.U.B. al creditore fondiario e delle note di precisazione del credito depositate dai creditori, il tutto secondo le seguenti modalità: calcolando gli interessi maturati sui crediti fatti valere, tenendo conto del disposto dell'art. 2855 c.c.; provvedendo se del caso allo scorporo all'interno delle singole rate di mutuo della quota capitale ed interessi, al fine di procedere ad una corretta attribuzione del grado di privilegio a ciascuna somma; provvedendo alla verifica dei calcoli effettuati dai singoli creditori in ordine al capitale e agli interessi, tenendo altresì conto degli interessi maturati sul conto della procedura e maturandi sino alla data di approvazione del progetto di distribuzione; nel formare il progetto di distribuzione il delegato dovrà tenere conto delle competenze e delle spese a lui liquidate precedentemente dal G.E. e dovrà calcolare il compenso dei legali dei creditori tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti;

ee) a fissare **non oltre 180 giorni** dall'aggiudicazione l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione e a depositare il predetto progetto in via telematica **per il visto del GE** nei termini di legge di non oltre 30 giorni dal versamento del prezzo ex art. 596 c.p.c. e a comunicarlo a mezzo PEC ai creditori e al debitore esecutato (qualora non si sia costituito) nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il tutto almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato ex art. 596 c.p.c., con facoltà per i creditori ed il debitore di depositare note di osservazioni al progetto di distribuzione in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza;

ff) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento **entro sette giorni** e a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione – intendendosi il medesimo già autorizzato in tal senso – e a chiudere il detto conto;

gg) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e **gli estratti conto bancari con documentazione relativa all'estinzione del conto;**

hh) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al G.E.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo tramite il collegamento del professionista delegato al portale del gestore delle vendite, presso la Sale Aste del Tribunale di Lodi, sita al Piano -1 Torre A, stanza n. 7, con collegamento al portale del gestore delle vendite, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della società preposta); sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

d) Entro il giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità esclusivamente telematiche; per le offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato al gestore, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;

OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate.

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere

dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e, nel caso di omessa indicazione del termine o laddove nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:
 - b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)
- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);
- all'offerta dovranno essere allegati:
- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - b) certificato di attribuzione della PEC, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
 - c) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto

pagamento) dell'importo della cauzione;

d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;

i) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

NB: Le dichiarazioni ed i dati sopra richiesti di cui alle lettere da a) ad i) non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

h) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta telematica può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere

apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo abbia inviato l'offerta, precisando che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari dovranno essere restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni

dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ult. co. c.p.c., con dichiarazione di cui scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007, tramite compilazione dell'apposito modulo presente nella modulistica del sito del Tribunale di Lodi (antiriciclaggio persona fisica/persona giuridica).

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1° settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

PUBBLICITA' LEGALE E ADEMPIMENTI CONNESSI

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, sui siti Internet all'indirizzo www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it;
3. pubblicazione dell'annuncio di vendita, a cura della Società Astalegale.net S.p.A., sulle pagine social (Facebook e Instagram) del Tribunale;
4. pubblicazione, per estratto sul quotidiano "Il Cittadino" di Lodi nella ultima data di pubblicazione disponibile;
5. affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, ecc.), il numero della procedura esecutiva e i recapiti del custode;
6. realizzazione del *virtual tour 360°* degli immobili oggetto delle procedure, diversi dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore a 150.000,00 euro;
7. invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Gli adempimenti predetti devono essere eseguiti almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, avvalendosi quanto a quelli da 2 a 4 della società Astalegale.net S.p.a. per gli annunci sui quotidiani e per le pubblicazioni nei siti internet. In aggiunta ai predetti adempimenti Astalegale.net S.p.A. provvede, altresì, alla realizzazione del *virtual tour 360°* e alla pubblicazione per estratto sul mensile Newspaper

Aste del Tribunale di Lodi, nonché su *Vetrina Permanente* per tutte le pubblicazioni delle vendite giudiziarie immobiliari richieste dal professionista.

Il professionista delegato per la vendita dovrà inviare le richieste di pubblicazione direttamente a Astalegale.net S.p.a. e ai soggetti eventualmente indicati dal G.E. nei termini indicati. Il testo della inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del G.E. e del numero di ruolo della procedura; saranno, invece, omessi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene.

Nel caso in cui il valore del bene in vendita sia inferiore ad euro 30.000,00 si provvederà con le sole pubblicità, sui siti internet compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, salva diversa valutazione del delegato dell'opportunità di pubblicazione sul quotidiano "Il Cittadino".

Nel caso in cui il valore del bene in vendita sia compreso tra i 30.000,00 e i 50.000,00 si provvederà con le pubblicazioni sui giornali solo per il primo esperimento di vendita, e pertanto per gli esperimenti successivi sarà possibile limitare la pubblicità ai soli siti internet, compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, salva diversa valutazione del delegato dell'opportunità di pubblicazione sul quotidiano "Il Cittadino".

Il professionista delegato potrà farsi sostituire per il compimento di singole attività da altro professionista pure iscritto nell'elenco *ex art. 179ter* disp. att. c.p.c.

Si liquida il perito come da separato decreto.

Dispone che il creditore precedente provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui agli artt. 498 c.p.c. non comparsi entro 60 giorni.

Il G.E.

dott.ssa Giulia Isadora Loi



STEFANIA LUCCHINI ARCHITETTO
Via Maiocchi, 11- 26900 Lodi
Tel. e fax 03311745013 –cell.3476415553
archstefanialucchini@libero.it
(esperto)

TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata
promossa da:**

**OMISSIS/ SIG. OMISSIS e
SIG.RA OMISSIS
N. Gen. Rep. 93/23**

**Giudice Dr.ssa Giulia I. Loi
Custode Giudiziario: Dott. R. Cella**

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

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. =====; 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

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita all'artico 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. OMISSIS 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/OMISSIS

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

Unità immobiliare/accessori difformità edilizie: 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.

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

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: Felice Conti 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.

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.

Unità immobiliare/accessori difformità catastali: 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/implantistiche, 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

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

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

STATO DI POSSESSO:

I SIGG. OMISSIS E OMISSIS hanno acquistato i beni dalla OMISSIS 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. Il di Lodi il 18/07/2005 ai nn.ri 15686/8081.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di OMISSIS contro i SIGG. OMISSIS E OMISSIS; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18.07.2005 ai nn. 15687/4423.

Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro i SIGG. OMISSIS E OMISSIS; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24.05.2023 ai nn. 8754/5837.

Altri oneri:

Nessuno

5 - VALORE

Valore di stima	<u>€ 72.500,00</u>
<u>Decurtazioni:</u>	
Riduzione del valore del 15 %, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.000,00a
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<u>€ 5.000,00</u>
Valore al netto delle decurtazioni	<u>€ 57.500,00arr.</u>

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Lodi, 23.07.2024

Il perito stimatore: Architetto Stefania Lucchini

Stefano

