

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

\*\*\*\*\*

contro:

\*\*\*\*\*

**ELABORATO PRIVACY**

N. Gen. Rep. **000215/22**

Giudice Dr.ssa **Giulia Isadora Loi**  
Custode Giudiziario Dr.ssa **Cinzia Ceccardi**

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

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

*fax: 0371427199*  
*email: [lab.architecture.LB@gmail.com](mailto:lab.architecture.LB@gmail.com)*



**Beni in Livraga (Lodi) Via Trento e Trieste, 1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione su due piani con annessa autorimessa, area cortilizia e porticato/deposito, siti in Livraga (Lodi) Via Trento e Trieste, 1.

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un'abitazione terra-cielo disposta su due livelli, tipica casa con tipologia *in linea* con affacci ed accesso sulla pubblica via e, sul lato opposto, su una corte esclusiva. All'interno della corte sono ubicati un ampio porticato/deposito e, ad esso adiacente, l'autorimessa (di cui all'accessorio A.1) dotata di scala interna di collegamento al soprastante magazzino.

N.B. la descrizione che segue corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei successivi sopralluoghi (vedasi All. 5a-pag. 1). Si rimanda al punto 4.3 per il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni e per le regolarizzazioni che l'aggiudicatario dovrà porre in atto per ricondurre il compendio allo stato legittimo.

Al piano terra dell'abitazione sono ubicati: soggiorno, cucina, lavanderia, n. 2 disimpegni, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno.

Al piano primo, attualmente accessibile da una scala esterna non autorizzata, sono ubicati tre ampi locali mansardati e un locale di più piccole dimensioni. Tali locali sono attualmente allo stato "semi-rustico" ed adibiti a deposito a seguito di lavori iniziati, ma non ultimati. Dell'attuale condizione dei suddetti locali, si è tenuto conto nel formulare il giudizio di stima del compendio staggito.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **489** (compresa area cortilizia)

Identificata al catasto fabbricati intestata a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per la quota pari all'intero del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - foglio 9 mappale 294 subalterno 701, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 209 mq, consistenza vani 10,5, posto al piano T-1 - rendita: € 455,51.

Coerenze in un sol corpo: Via Trento e Trieste, beni ai mappali 288, 301, beni ai mappali 701, 295, 293, 291

**A.1. Autorimessa con  
soprastante magazzino:**

Identificata al Catasto fabbricati intestata a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per la quota dell'intero del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - foglio 9 mappale 298 subalterno 701, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 40 mq, consistenza mq 29, posto al piano T-1 - rendita: € 76,38.

Coerenze in un sol corpo: beni al mappale 288, beni al mappale 294 su tre lati

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Lodi, San Colombano al Lambro, Casalpusterlengo, Codogno, Piacenza.

Collegamenti pubblici: autobus, autostrada (Casello A1 Casalpusterlengo - A1 Basso Lodigiano).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla debitrice in qualità di proprietaria del bene e dal suo coniuge.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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





1. demolizione di muratura a delimitazione del vano scala e sua sostituzione con una trave in ferro posata alla quota del solaio soprastante;
2. demolizione dell'esistente scala in legno di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, con tamponamento del foro, a livello del solaio di piano primo, mediante posa di pannelli in cartongesso. Di conseguenza una porzione del locale soprastante non è attualmente calpestabile in sicurezza;
3. formazione di vano di passaggio mediante apertura in breccia nella muratura di delimitazione tra soggiorno e (attuale) disimpegno notte;
4. apertura di varco di passaggio tra l'attuale disimpegno notte ed il bagno;

Al piano primo:

5. demolizione di un tavolato divisorio tra due (preesistenti) camere da letto;
6. demolizione del davanzale di una finestra verso il cortile per trasformarla (temporaneamente) in porta di accesso ai locali (vista l'avvenuta demolizione della scala esistente e sua sostituzione con scala esterna di cui al punto 13).

In aggiunta, i locali al piano primo, sono stati oggetto di parziale rimozione delle opere di finitura e degli impianti in previsione di un completamento al quale non è stato dato corso e sono ora, di fatto, allo stato "semi-rustico", di fatto *declassati* da vani abitabili a vani accessori quali cantine o depositi. Va detto che il titolo abilitativo risulta ampiamente decaduto per decorrenza dei termini.

Alle demolizioni sopra elencate, ha fatto seguito la realizzazione di nuove opere:

7. tamponamento di chiusura del preesistente vano di accesso all'attuale camera da letto (p. terra);
8. costruzione di un tavolato divisorio in cartongesso allo scopo di creare un disimpegno di accesso al bagno con conseguente esclusione dal calcolo dei R.A.I. (Rapporti Aero-Illuminanti) della porta-finestra verso strada, R.A.I. che risultano pertanto non verificati (p. terra);
9. tamponamento di chiusura del preesistente varco di accesso al bagno dal locale antibagno con conseguente accesso diretto dalla camera da letto (come dovrà essere ripristinata al p. terra);
10. suddivisione al piano terra dell'ex locale cucina in due parti con formazione di un locale lavanderia e di un locale disimpegno (nel locale lavanderia i R.A.I. non risultano verificati) e destinazione a cucina del locale adiacente;
11. sostituzione di n. 2 porte-finestre vetrate nei locali soggiorno ed ex cucina, con porte del tipo blindato prive di specchiature vetrate con conseguente riduzione, nei rispettivi locali, dei rapporti aeroilluminanti che non risultano verificati (p.terra);
12. posa di due piccole tettoie a sbalzo a protezione degli ingressi di cui al punto precedente (p. terra);
13. realizzazione di una scala esterna di accesso al piano primo, in cemento armato, priva di parapetti, costruita in assenza anche del necessario progetto strutturale e della relativa Denuncia di cui all'art. 65 del DPR 380/2001;
14. costruzione a confine con la proprietà adiacente di un volume esterno al piano terra destinato a centrale termica, di altezza superiore all'adiacente muro, in assenza della prescritta convenzione con la proprietà confinante, e in difformità dalla normativa comunale;
15. costruzione parziale di una tramezzatura all'interno di un locale al piano primo;
16. posa di un caminetto a legna interno al locale soggiorno al p. terra, allo stato non ultimato e dunque non conforme;
17. l'impianto termico è privo del generatore di calore che dovrà essere installato;

Tutte le suddette opere sono state realizzate in difformità dal titolo abilitativo del 2006 e pertanto si configurano quali irregolarità urbanistico-edilizie realizzate intervenendo anche sulle parti strutturali dell'edificio (risalente nel tempo e con struttura in muratura portante) in assenza, come detto, del necessario progetto strutturale in generale e della denuncia di opere in cemento armato, in particolare per la scala esterna.

Nel frattempo sono entrate in vigore le Norme Tecniche sulle Costruzioni NCT/2018 e la L.R. n. 33 del 2015 che aggiorna la normativa sulle costruzioni in zona sismica, adeguandola al D.P.R. n. 380/2001 -Testo Unico in materia Edilizia.



La verifica di sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie sopra descritte, viene effettuata sulla scorta del disposto dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che prevede:

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Occorre premettere, circa le condizioni di conformità alle norme oggi vigenti, in particolare quelle igienico-sanitarie, quanto segue.

L'edificio, alla data di presentazione della DIA, non possedeva i requisiti igienico-sanitari di altezza interna minima e di rispetto di alcuni rapporti aero-illuminanti, tuttavia tale condizione, nel caso (come il presente) di edificio risalente nel tempo, ricade nella fattispecie prevista dall'art. 10 del D.L. 76/2020 – L. 120/2020 “Semplificazioni” che recita:

*Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione ivi previsti **non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.***

Pertanto, tali condizioni, preesistenza al 1975 e ubicazione in zona NAF – Nuclei antica formazione, riscontrati nella fattispecie in esame, costituisce deroga alle norme vigenti.

Tuttavia, tale deroga è valida sino a che non si intervenga con nuove opere, le quali non potranno incidere in senso peggiorativo sulla condizione dei locali stessi dal punto di vista igienico-sanitario: il risultato delle trasformazioni introdotte dovrà rispondere alle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene così da poter conseguire l'agibilità (di cui l'edificio è attualmente privo).

Dall'esame della compatibilità o meno delle trasformazioni elencate, si deduce che alcune delle opere eseguite non sono conformi alle normative vigenti e/o vanno a peggiorare le condizioni dei locali e pertanto occorrerà la rimessione in pristino allo stato legittimo preesistente.

Anche delle opere che hanno interessato parti strutturali dell'edificio, eseguite in assenza di verifiche strutturali, dovrà essere verificata la conformità, oltre che alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, anche alle norme NTC 2018 ora vigenti e va considerato altresì che, per i comuni in zona sismica 3 (come il Comune di Livraga), vige l'obbligo del Deposito Sismico prima dell'avvio dei lavori, circostanza che implica l'espletamento delle opportune verifiche sismiche che potrebbero non risultare soddisfatte. Si ritiene opportuno, in questa sede, ritenere prudenzialmente le opere eseguite come non verificate e considerarne i costi di rimessione in pristino.

Di seguito si elencano i rimedi necessari per ricondurre l'immobile al suo stato legittimo:

- per le opere di cui ai punti nn. 1- 2 e 13 (tra loro correlate) occorrerà:
  - demolire la scala esterna
  - ricostruire la scala interna per garantire il collegamento al piano primo ed avviare all'avvenuta (di fatto) suddivisione dell'immobile in due unità edilizie separate, in difformità dallo stato legittimo;
  - ricostruire la preesistente muratura di cui al punto 1;

il tutto, ovviamente, **previe verifiche strutturali a cura di un tecnico con apposite competenze e previo Deposito Sismico;**

- per le opere di demolizione/ricostruzione di cui ai punti nn. 3-4-6-7-8-9-10-11-14-15: non si configura la conformità alle attuali norme igienico-sanitarie e/o urbanistiche-edilizie, pertanto occorrerà la loro rimessione in pristino;



- per il caminetto di cui al punto 16 non completato: si fa avvertenza che Regione Lombardia, in forza delle misure strutturali permanenti, adottate con successivi provvedimenti, per ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera vieta, dal 1 gennaio 2020, l'utilizzo di generatori di classe ambientale 0, 1 e 2 stelle per impianti esistenti, nonché l'installazione di generatori di classe inferiore a 4 stelle per nuovi impianti. Di conseguenza (considerato che l'alloggio è dotato di proprio impianto termico alternativo: vedasi punto 17 successivo) è vietato l'utilizzo del suddetto caminetto. Secondo l'articolo 27, comma 4, della Legge regionale n. 24/2006 l'inosservanza delle disposizioni della Giunta regionale concernenti le tipologie di impianto e le biomasse ivi utilizzabili, di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b), comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 500,00 a € 5 mila. Si ritiene pertanto che tale caminetto vada rimosso;
- punto 17: dovrà essere installato il generatore di calore mancante, con ubicazione ove già previsto e, considerato che il locale CT (di cui al 14) dovrà essere rimosso, tale generatore risulterà in esterno e dunque dovrà essere del tipo coibentato;
- le opere di cui ai punti nn. 5 e 12, potranno essere regolarizzate, risultando verificato l'accertamento della cd. *doppia conformità*.

Per quanto concerne lo stato dei locali al piano primo, trasformati (senza titolo abilitativo) in vani accessori quali cantine o depositi, occorrerà la rimessione in pristino, come detto, della finestra di cui al punto 6 e del suo davanzale, nonché la rimessione in pristino dell'impianto elettrico dismesso. Una volta ripristinate le opere di cui sopra e posto che risultano verificati i rapporti aeranti attualmente esistenti per tali locali: spazi di servizio di cui al punto 3.4.23, n. 5) della Circolare 8 di Regione Lombardia del 17/03/1995 integrativa del Regolamento Locale d'Igiene, i locali stessi potranno essere regolarizzati ai sensi del citato art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa inoltre che dal confronto, nel merito, con il Responsabile Geom. \*\*\*\*\* dell' U.T. del Comune di Livraga, è emerso che tali locali dovranno essere rappresentati nel loro attuale stato (di spazi di servizio/accessori - cantine/depositi) nella pratica edilizia in sanatoria di cui si dirà nel prosieguo e che dovranno essere oggetto della presentazione di una pratica edilizia *ex novo*, qualora l'aggiudicatario intenda recuperarli/riportarli all'uso abitativo primario, anche eventualmente ricorrendo alla normativa regionale sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti nel caso ne ricorrano le condizioni, con conseguente eventuale corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione, se dovuti.

Dell'attuale condizione dei suddetti locali al piano primo, si è tenuto conto nel formulare il giudizio di stima del compendio staggito.

Per quanto riguarda l'edificio "porticato/deposito", lo stato legittimo è stato verificato con la planimetria catastale in atti (non essendo stato, a quanto risulta, oggetto di pratiche edilizie). Si è potuto rilevare che le facciate dello stesso sono state tamponate con pannellature a tutta altezza. Tale trasformazione non è regolarizzabile e pertanto l'edificio dovrà essere riportato allo stato illustrato nella planimetria catastale suddetta. Va fatto rilevare che il portico in questione presenta una copertura in lastre di cemento amianto posate su orditura di travi in ferro. Vedasi avvertenza di cui al punto 5 del presente elaborato peritale.

Alla luce di quanto sopra descritto, si fa presente che, **entro 120 gg dal decreto di trasferimento, a sua cura e spese**, l'aggiudicatario è tenuto alle regolarizzazioni necessarie ossia:

- presentare una pratica edilizia in sanatoria di accertamento di conformità delle opere sanabili come sopra indicate con esatta rappresentazione grafica e descrittiva dello stato dei luoghi anche del piano primo e rappresentazione/illustrazione delle opere che verranno rimesse in pristino;
- effettuare il Deposito Sismico che precede l'inizio lavori delle previste opere strutturali di rimessa in pristino;
- realizzare le demolizioni/ricostruzioni che configurano le opere di rimessa in pristino allo stato precedente dei luoghi, per le opere non conformi;
- presentare, ad opere eseguite, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità) S.C.A., corredata di tutti gli allegati obbligatori in allora prescritti.

Oneri presunti:

- Spese tecniche presentazione pratica edilizia in sanatoria circa € 750,00



- Spese tecniche per Deposito sismico comprese verifiche strutturali circa € 750,00
- Oblazione salvo maggiore importo che il Responsabile del procedimento ha facoltà di stabilire ai sensi dell'art. 37 - comma 4 del DPR 380/2001 circa € 1.000,00
- Diritti di segreteria (ad oggi) circa € 51,65
- Importo opere di rimessione in pristino (risultante applicando analiticamente, alle quantità delle lavorazioni, i prezzi unitari di cui al PREZZARIO REGIONALE delle opere pubbliche di Regione Lombardia, edizione 2023) indicativamente circa € 22.000,00
- spese tecniche presentazione S.C.A. comprese verifiche e certificazioni, esclusi eventuali lavori di adeguamento impiantistico circa € 750,00

Oneri totali: circa € 25.301,65

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'attuale planimetria in atti non rappresenta/corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e illustrato nell'All. 5a - pag. 1 e descritto al punto 4.3.1 precedente.

Per poter procedere alla regolarizzazione catastale, previa presentazione della suddetta pratica edilizia in sanatoria e una volta realizzate tutte le previste opere di rimessa in pristino, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica Doc.Fa. di aggiornamento allo stato ripristinato/regolarizzato nella quale dovranno altresì essere indicate le corrette destinazioni d'uso dei locali previste catastalmente, sia per il piano terra, sia per il piano primo.

Oneri presunti:

- Presentazione pratica Doc.Fa. circa: € 700,00
- diritti catastali circa: € 100,00

Oneri totali circa: € 800,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

**Ulteriori avvertenze**

Il portico ubicato nel cortile presenta il manto di copertura in lastre di cemento amianto. Non risulta che la presenza di amianto sia stata comunicata alla ATS attraverso l'inoltro dello specifico modulo di Censimento Regionale (Modulo NA/1, v. art. 4.3.1 che precede). Sono in vigore gli obblighi di comunicazione e di monitoraggio dello stato di coperture e manufatti contenenti amianto da parte dei proprietari, ai sensi della legge regionale n.17/2003 art. 6 comma 1 e le relative sanzioni, ai sensi dell'art. 8 bis della citata legge, con i criteri di cui alla DGR N.4777 DEL 30/01/2013. E' inoltre sanzionata ai sensi di legge l'inottemperanza agli obblighi concernenti l'adozione delle misure di sicurezza previste da successivi decreti emanati ai sensi della Legge 27 marzo 1992, n. 257. L'aggiudicatario dovrà attuare il programma di controllo e manutenzione, che comprende anche la valutazione dello stato di conservazione dei materiali che, qualora fossero da rimuovere, dovranno esserlo secondo tutte le precauzioni disposte dalle normative e previo inoltro del Piani di lavoro e le notifiche relative alla bonifica dei manufatti amianto in conformità al D.Lgs 81/08.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietaria dal 12/05/2006 ad oggi:

- \*\*\*\*\* , per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni proprietaria dal 12/05/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in data 12/05/2006 ai nn. 158502/52981 trascritto a Lodi in data 30/05/2006 ai nn. 12747/7395

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietario dal 04/07/2003 al 12/05/2006:

- \*\*\*\*\* , per l'intero della proprietà proprietario dal 04/07/2003 al 12/05/2006 in forza di denuncia di successione ereditaria apertasi in data 04/07/2003, in morte di \*\*\*\*\* con atto trascritto a Lodi in data 14/03/2006 ai nn. 5770/3174



**N.B.** Risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Lodi il 16/01/2023 ai nn. 521/369.

proprietario ante ventennio fino al 04/07/2003:

\*\*\*\*\* , per l'intero della proprietà proprietario da data antecedente il ventennio fino al 04/07/2003 in forza di scrittura privata autenticata a firma di Notaio Dr. \*\*\*\*\* in data 20/05/1957 trascritto a Lodi in data 24/05/1957 ai nn. 2059/1662

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E.** per lavori di Sostituzione pavimenti interni intestata a \*\*\*\*\*. Autorizzazione edilizia presentata in data 01/07/1986 - n. prot. 1732, rilasciata in data 18/07/1986

**P.E. DIA 11/06** per lavori di Sistemazione impianti elettrici ed idrici, modifiche interne non strutturali, rifacimento completo della copertura, intestata a \*\*\*\*\*. Denuncia Inizio Attività presentata in data 04/05/2006 - n. prot. 2292. Agli atti risulta istanza di volturazione del titolo edilizio in capo a \*\*\*\*\* , presentata in data 09/11/2006.

N.B. Non risulta agli atti il certificato di abitabilità.

Descrizione **abitazione su due piani con annessa autorimessa, area cortilizia e porticato/deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione su due piani con annessa autorimessa, area cortilizia e porticato/deposito, siti in Livraga (Lodi) Via Trento e Trieste, 1.

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un'abitazione terra-cielo disposta su due livelli, tipica casa con tipologia *in linea* con affacci ed accesso sulla pubblica via e, sul lato opposto, su una corte esclusiva. All'interno della corte sono ubicati un ampio porticato/deposito e, ad esso adiacente, l'autorimessa (di cui all'accessorio A.1) dotata di scala interna di collegamento al soprastante magazzino.

N.B. la descrizione che segue corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei successivi sopralluoghi (vedasi All. 5a-pag. 1). Si rimanda al punto 4.3 per il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni e per le regolarizzazioni che l'aggiudicatario dovrà porre in atto per ricondurre il compendio allo stato legittimo.

Al piano terra dell'abitazione sono ubicati: soggiorno, cucina, lavanderia, n. 2 disimpegni, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno.

Al piano primo, attualmente accessibile da una scala esterna non autorizzata, sono ubicati tre ampi locali mansardati e un locale di più piccole dimensioni. Tali locali sono attualmente allo stato "semi- rustico" ed adibiti a deposito a seguito di lavori iniziati, ma non ultimati. Dell'attuale condizione dei suddetti locali, si è tenuto conto nel formulare il giudizio di stima del compendio staggito.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **489** (compresa area cortilizia)

Identificata al catasto fabbricati intestata a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per la quota pari all'intero del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - foglio 9 mappale 294 subalterno 701, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 209 mq, consistenza vani 10,5, posto al piano T-1 - rendita: € 455,51.

Coerenze in un sol corpo: Via Trento e Trieste, beni ai mappali 288, 301, beni ai mappali 701, 295, 293, 291.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1942 ed è stato oggetto di lavori manutentivi nel 2006

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	101,90	1,00	101,90
abitazione al piano primo (deposito)	Sup. reale lorda	101,90	0,60	61,14
area cortilizia fino alla concorrenza della sup. principale	Sup. reale lorda	101,90	0,10	10,19
area cortilizia eccedente il valore di cui sopra	Sup. reale lorda	111,60	0,02	2,23
porticato/deposito	Sup. reale lorda	71,50	0,50	35,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>488,80</b>		<b>211,21</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non ispezionabili.



*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: legno, condizioni: da verificare.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* esterna in c.a. a rampa unica **vedasi punto 4.3.1**

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e legno, protezione: persiane in legno limitatamente ad alcune finestre e tapparelle in plastica per alcune finestre, presenza di alcune inferriate do protezione, condizioni: sufficienti (rif. all'abitazione)  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti. **Sul portico è presente un manto di copertura in eternit. Vedasi punto 5**  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti con presenza di alcune parti ammalorate (rif. all'abitazione)  
*Pavim. Esterna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti (rif. al piano terra)  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti (rif. al piano terra)  
*Rivestimento:* materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti (rif. al piano terra)

**Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non reperito il certificato di conformità.  
*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità (rif. al piano terra)  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità (rif. al piano terra)  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: non reperito il certificato di conformità (rif. al piano terra)  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non conforme in quanto **risulta mancare la caldaia**. Acqua sanitaria prodotta da un boiler. **vedasi punto 4.3.1** (rif. al piano terra)

**Accessori:**

**A.1. Autorimessa con soprastante magazzino:** Identificata al Catasto fabbricati intestata a: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per la quota dell'intero del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - foglio 9 mappale 298 subalterno 701, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 40 mq, consistenza mq 29, posto al piano T-1 - rendita: € 76,38.  
Coerenze in un sol corpo: beni al mappale 288, beni al mappale 294 su tre lati  
E' posto al piano terra-primo.

Sviluppa una superficie complessiva di circa **32 mq per piano**

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: legno, condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, condizioni: scarse.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Manto di copertura:* materiale: non ispezionabile, condizioni: non ispezionabili.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta scorrevole, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.



*Elettrico:* tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo stato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante i sopralluoghi, effettuati il 13/06/2023 e 19/06/2023. La valutazione del cespite è riferita alla data del 24/07/2023 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le medesime caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach). L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 36 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua (giu 2022 - giu 2023) pari a circa l'11,98% così come rilevato dal sito Immobiliare.it. Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati reperiti tre atti di compravendita di immobili comparabili. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata mediante il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo risultanti al termine della procedura. La divergenza, in questo caso, si è attestata in un valore pari al 9,93%, inferiore al riferimento per prassi assunto pari al 10%. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (media aritmetica dei prezzi corretti dei tre comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda ai Fascicoli dei comparabili MCA qui allegati.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Livraga, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. abitazione su due piani con annessa autorimessa, area cortilizia e portico

*Stima sintetica comparativa pluri-parametrica (Market Comparison Approach):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione al piano terra	101,90	€ 544,00	€ 55.433,60
abitazione al piano primo (deposito)	61,14	€ 544,00	€ 33.260,16
area cortilizia fino alla concorrenza della sup. principale	10,19	€ 544,00	€ 5.543,36
area cortilizia eccedente il valore di cui sopra	2,23	€ 544,00	€ 1.213,12
porticato/deposito	35,75	€ 544,00	€ 19.448,00
	<b>211,21</b>		<b>€ 114.898,24</b>

- Valore corpo arrotondato:	<b>€ 114.900,00</b>
- Valore accessori (autorimessa con soprastante magazzino):	<b>€ 17.400,00</b>
- Valore complessivo intero arrotondato:	<b>€ 132.300,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	<b>€ 132.300,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (compresa area cortilizia, porticato/deposito ed esclusa autorimessa)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>abitazione su due piani con annessa autorimessa, area cortilizia e porticato/deposito in corpo isolato</b>	489	€ 132.300,00	<b>€ 132.300,00</b>



**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:

- € 19.845,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale arrotondato:

- € 26.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

L'immobile non è comodamente divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 112.455,00

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:

€ 86.355,00

Relazione lotto 001 creata in data 25/07/2023  
Codice documento: E071-22-000215-001

il perito  
arch. Laura Boriani

