
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
BPER BANCA S.P.A.

contro:

ELABORATO PRIVACY

N. Gen. Rep. **00068/23**

Giudice Dr.ssa **Maria Teresa Latella**
Custode Giudiziario Avv. **Paola Chioda**

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. BRNLR62H65E648V - P.Iva 08353760963

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

email: lab.architecture.LB@gmail.com



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si premette che il presente giudizio di conformità è basato sulle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Borghetto Lodigiano su istanza della scrivente, a seguito di ricerca negli archivi comunali effettuata per mezzo della piattaforma telematica "InPratica", ricerca impostata secondo i più differenti criteri così da individuare tutte le pratiche edilizie presenti in archivio. Pertanto si declina sin d'ora qualsiasi responsabilità nel caso di successivo rinvenimento di ulteriore documentazione che non fosse disponibile sulla piattaforma per eventuali questioni riferibili alla mancata digitalizzazione degli archivi od altre situazioni archivistiche. Le pratiche edilizie messe a disposizione della scrivente da parte del Comune di Borghetto Lodigiano sono le seguenti:

- **P.E. 57/97**, Concessione Edilizia gratuita rilasciata in data 15/12/1997 prot. 8136 per opere di "ristrutturazione fabbricato ed adeguamento igienico-sanitario", i cui lavori dovevano iniziare entro il 15/12/1998 e terminare entro il 15/12/2000 come si legge sull'atto stesso. All'interno di tale fascicolo non risultano comunicazioni di inizio e fine lavori;

Va precisato che in vigore della Concessione Edilizia suddetta, la sig.ra ***** vendeva l'immobile al sig. ***** (dante causa dell'attuale esecutata). Dalla scrittura privata autenticata per Atto del Notaio ***** rep. 46.257/16.380 in data 13/03/2000 risulta che l'oggetto della compravendita è il seguente: **OMISSIS...Vecchio edificio, in Frazione Casoni, Via dei Tigli (già strada interna dei Casoni) al civico n. 35, costituito da un'abitazione, recentemente ristrutturata, disposta su due piani e formata da due locali al piano terreno e due al primo piano, collegati da scala interna, nonché da un ripostiglio con sovrastante legnaia. ... OMISSIS.**

- **P.E. 150/01**, Denuncia Inizio Attività presentata in data 07/12/2001 prot. 6731 per "Modifiche prospettiche e interne fabbricato". La mancata allegazione di un doveroso rilievo fotografico dello stato dei luoghi, oggetto della D.I.A., impedisce la verifica di quale fosse la reale situazione dei luoghi stessi rispetto al precedente atto abilitativo (C.E. 57/97). Oggetto della D.I.A. sono (apparentemente) opere di poca entità, ma le tavole rappresentano uno stato dei luoghi esistente (di partenza) che si differenzia pesantemente dall'unico titolo abilitativo esistente e che non risulta autorizzato con una pratica edilizia intermedia tra la C.E. 57/97 e la D.I.A. in questione. Dunque ha per oggetto opere differenti rispetto a quanto eventualmente da ultimare rispetto alla pratica originaria (scaduta) in conformità ad essa ed in coerenza con lo stato legittimo pregresso. Va detto che nel corso dell'incontro del 22/01/2024 coi tecnici comunali, la ricerca d'archivio di eventuali pratiche di Condonò Edilizio, che legittimassero lo stato attuale rappresentato, ha dato esito negativo.

Gli eventuali lavori di completamento della CE 57/97 avrebbero dovuto essere eseguiti previa presentazione di un nuovo titolo abilitativo ai sensi dell'art 15, comma 3 del DPR 380/01: *La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*

Infine, tra i documenti presenti nei fascicoli delle suddette pratiche, risulta una richiesta di Abitabilità (Art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) presentata in data 17/01/2002 al prot. n. 273 che si sarebbe dovuta perfezionare per *silenzio-assenso*. Tale istanza è riferita alla C.E. 57/97 per la quale viene dichiarata una fine lavori al 30/11/2000 (risulta omesso il numero finale dell'anno) ma anche alla D.I.A. 150/01 per la quale viene dichiarata una fine lavori al 16/01/2002 come da comunicazione del 17/01/2002 prot. n. 272. Alla luce delle circostanze sopra evidenziate appare evidente che tale espediente per ricondurre l'immobile nel solco della legittimità non possa esplicare alcun effetto sanante delle difformità sin qui illustrate.

Dal confronto svoltosi nelle date 22/01/2024 e 15/02/2024 col Responsabile pro-tempore dell'Ufficio Tecnico Comunale Ing. ***** si è convenuto che, sia la pratica D.I.A. 150/01 che l'istanza di abitabilità, in quanto affette dalle irregolarità descritte (nonché da quelle che si andranno a descrivere) siano da considerarsi atti illegittimi ovvero tali da non esplicitare i loro effetti, pertanto l'immobile risulta trasformato mediante lavori eseguiti in difformità ed in assenza di adeguato titolo abilitativo.

Al fine di verificare quali rimedi si possano ipotizzare per ricondurre l'immobile allo stato legittimo, ossia quello di cui alla C.E. 57/97 in quanto, come detto, la D.I.A. 150/01 è da considerarsi priva di efficacia, principalmente per i seguenti due ordini di motivi:



- a) – assenza di legittimità dello stato dei luoghi *ATTUALE* (Tav. n. 2) così come rappresentato in quanto difforme dallo stato finale della C.E. rilasciata;
- b) – inaccogliabilità della stessa a causa della distribuzione interna dei locali rappresentata nello stato di *PROGETTO* (Tav. n. 1) in difformità (per i locali al piano primo) dalle norme igienico-sanitarie che stabiliscono i requisiti minimi dei locali (trasformazione del previsto locale stenditoio in camera da letto in assenza delle previste altezze minime e medie (in luogo della prevista camera da letto viene rappresentato un bagno);
- c) - a completamento del quadro delineato, occorre aggiungere che, nel corso del sopralluogo effettuato in data 06/12/2023, lo scrivente perito ha potuto constatare come al piano terra il locale bagno risulti privo di antibagno nonché l'esistenza di un caminetto a legna, mentre al piano primo, risulta essere stato realizzato un soppalco in legno (nell'attuale locale bagno), privo di scala di accesso fissa, oltre alla redistribuzione dei locali come indicato al punto b) che precede.
- Occorre pertanto verificare se, per ristabilire lo stato legittimo dell'immobile, possa trovare applicazione l'art. **Art. 36 – Accertamento di conformità del D.P.R. 380/2001:**

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.

Dalle verifiche in tal senso espletate emerge quanto segue.

Aspetti igienico-sanitari.

Dall'analisi della diversa distribuzione dei locali rilevata sia al piano terra che al piano primo, consegue che non risultavano e non risultano conformi i seguenti locali:

- al piano terra l'attuale bagno in quanto sprovvisto del prescritto antibagno (art. 3.4.66 R.L.I.);
- al piano primo la camera *open space* in quanto presenta un'altezza media inferiore alla prescritta altezza media minima (per i locali di abitazione) pari a m 2,70 (art. 3.4.6 R.L.I.).

Efficienza energetica (art. 24 c.1 DPR 380/01, dlgs 192/2005 e s.m.i.).

Sulla scorta della documentazione rinvenuta agli atti comunali, ossia la Relazione Tecnica di cui alla legge 10/91, si è effettuata una verifica sulle trasmittanze e sulle prestazioni degli elementi che compongono il sistema edificio-impianto (presupponendo che la realizzazione delle opere sia avvenuta nel rispetto dei contenuti della predetta relazione non potendosi procedere, in questa sede, con indagini invasive che possano confermare spessori e caratteristiche dei materiali coibenti). Ciò al fine di stabilire se le trasmittanze fossero adeguate alle prestazioni, richieste oggi, dal D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 della Regione Lombardia e **tale verifica ha dato esito negativo**. A questo si aggiunga che per conseguire la conformità ad oggi (con riferimento al suddetto Decreto) occorre il rispetto di parametri energetici molto più stringenti di quelli in vigore nell'anno 2000 (anno della redazione della relazione energetica – ex-legge10/91 – agli atti)

Aspetti strutturali

Per le opere che hanno interessato le parti strutturali dell'edificio (allargamento di finestre in facciata, eliminazione di un pilastro interno ecc.), si è trattato di verificare se le stesse siano conformi alla disciplina normativa vigente al momento della realizzazione dell'illecito (si ipotizza eseguito tra gli anni 1997 e 2001, dunque rispetto alla norma di calcolo DM 27/07/1985 per il metodo delle *Tensioni Ammissibili* o il DM. 09/01/1996 per il metodo degli *Stati Limite* e di quella vigente al momento della richiesta asseverazione della sanatoria edilizia (ad oggi le *NTC 2018*), ossia la cosiddetta *doppia conformità strutturale*.

Una prima considerazione, che va qui effettuata, riguarda la circostanza che non esistono, agli atti, riscontri documentali (ad esempio il deposito della pratica strutturale che pure non si rendeva obbligatoria nel caso di strutture in muratura ma, in presenza di elementi in cemento armato poteva rientrare nella fattispecie di quanto indicato dalla Legge 1086/1971) sui quali fondare la verifica di conformità alla [ipotizzata] epoca dell'abuso, come pure va detto che la verifica di rispondenza alle norme oggi vigenti, implica l'effettuazione di indagini (invasive) sulla struttura per appurare come la stessa sia stata realizzata (a livello di fondazioni, di cordoli perimetrali e travi in c.a., orizzontamenti ecc.), indagini che *ovviamente* esulano dal perimetro del presente incarico periziale. Tuttavia, ad un esame puramente visivo, l'edificio appare ben funzionare sotto l'aspetto strutturale: sia per assenza di fenomeni fessurativi degni di nota sia per la distribuzione delle aperture nella



muratura portante che per gli spessori e per la geometria degli elementi portanti stessi. Circostanze che farebbero ipotizzare (*il condizionale è d'obbligo*) un esito positivo delle verifiche sulla struttura, funzionali alla redazione, da parte di un tecnico con competenza in materia, della necessaria certificazione di idoneità statica.

In conclusione, alla luce delle verifiche espletate e per gli aspetti sopra evidenziati, l'immobile (per la quasi totalità degli aspetti esaminati) **NON risulta doppiamente conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso** [intervento abusivo], **sia al momento della presentazione della domanda** [di accertamento di conformità]. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, così come confermato, nel corso dell'incontro del 15 febbraio 2024, dal responsabile pro-tempore dell'Ufficio Tecnico comunale Ing. A. Simone, si conclude che per ricondurre l'immobile allo stato legittimo occorre ripristinare lo stato dei luoghi a quello finale previsto dalla C.E. 57/97. Di seguito si indicano le attività ed i conseguenti costi di regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi entro 120 gg dal decreto di trasferimento.

Si precisa che l'importo *stimato* degli oneri di ripristino allo stato legittimo è stato calcolato impiegando l'applicativo predisposto dal CRESME per il Consiglio Nazionale Architetti PPC - *Costi costruzione edilizia* che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di ristrutturazione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Oneri presunti:

- Opere rimessa in pristino (vedasi All. 5a) calcolati parametricamente mediante l'applicativo CRESME circa € 55.000,00
- Spese tecniche pratica edilizia da presentarsi per l'esecuzione delle opere di rimessa in pristino nonché Direzione Lavori, Sicurezza cantieri - D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i. circa € 2.500,00
- Diritti di segreteria circa € 150,00

Oneri totali circa: € 57.650,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dalla verifica espletata emerge una difformità rispetto alla mappa catastale: la tettoia al mappale 272 risulta rappresentata con una diversa conformazione.

Per sanare detta difformità l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica di Tipo Mappale con demolizione parziale del mappale 272 con i seguenti oneri:

- spese tecniche per presentazione di Tipo Mappale circa € 500,00
- diritti catastali circa € 100,00

Una volta espletate le attività di ripristino dello stato legittimo dei luoghi, sarà necessario presentare una pratica di aggiornamento al Catasto Fabbricati con i seguenti oneri:

- spese tecniche per presentazione pratica Doc.Fa. per diversa distribuzione degli spazi interni circa € 600,00
- diritti catastali circa: € 100,00

Oneri totali circa: € 1.300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non conosciute

Ulteriori avvertenze:

- Dall'atto di compravendita a firma di Notaio Dr. ***** in data 04/07/2014 ai nn. 161/130 trascritto a Lodi in data 14/07/2014 ai nn. 9285/6233 si riporta testualmente quanto segue: OMISSIS...

*Si precisa che per il diritto di passaggio sulla porzione di suolo interposta tra l'edificio che ospita l'abitazione in oggetto e quello confinante verso levante, per mettere in comunicazione il cortile di pertinenza con la strada interna dei Casoni, ora via dei Tigli, le parti fanno riferimento all'atto di compravendita in autentica dott. ***** , Notaio in Casalpusterlengo, in data 29 gennaio 1997 al n. 41270/13251 di repertorio, registrato a Codogno il 18 febbraio 1997 al n. 81 e trascritto a Lodi in data 28 febbraio 1997 al n. 2659/1814. ...OMISSIS*

Ai fini della provenienza, la parte alienante richiama il seguente titolo:

*- atto di compravendita in autentica dott. ***** , Notaio in Casalpusterlengo, in data 13 marzo 2000, al n. 46257/16380 di repertorio, registrato a Codogno in data 29 marzo 2000 al n. 130 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 30 marzo 2000 ai nn. 5180/2918.*

A detto titolo le parti fanno pieno riferimento tanto per la migliore identificazione degli immobili in oggetto, quanto per i patti e le clausole nello stesso contenuti e richiamati che si hanno qui per integralmente riportati.



I patti e le clausole per cui si fa riferimento nel suddetto atto di compravendita autenticato dal Notaio Dr. ****
***** (titolo di acquisto del dante causa dell'attuale proprietaria) sono riportati nei seguenti atti *del
Notaio ***** del 18 settembre 1927 al n. 2775/1544 di repertorio e del 30/10/1927 al n. 2851/1954 di
repertorio registrati a Lodi il 3 ottobre 1927 al n. 207 di volume 100 ed il 19 novembre 1927 al n. 380 volume
100 ed ivi trascritti il 15 dicembre 1927 ai numeri 3721/2827 ed il 25 dicembre 1927 ai numeri 3875/2956, ed
al primo dei quali si fa riferimento per la clausola che attesta il diritto di passaggio sulla porzione di suolo
interposta fra l'edificio che ospita l'abitazione ed il ripostiglio qui venduti, e quello confinante verso levante
per mettere in comunicazione il cortile di pertinenza di questi beni con la strada interna dei Casoni (ora via
dei Tigli), mentre il secondo si richiama per la precisazione del confine di mezzodi.*

- Si ponga particolare attenzione alla situazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile così come
descritta al punto 4.3 della presente relazione peritale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria dal 04/07/2014 ad oggi:

- ***** per la quota
pari all'intero del diritto di proprietà;
proprietaria dal 04/07/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. ***** in
data 04/07/2014 ai nn. 161/130 trascritto a Lodi in data 14/07/2014 ai nn. 9285/6233

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario (ante ventennio) dal 13/03/2000 al 04/07/2014:

- ***** , per la quota pari
all'intero del diritto di proprietà;
proprietario da data antecedente il ventennio al 04/07/2014 in forza di atto di compravendita autenticato dal
a firma di Notaio Dr. ***** in data 13/03/2000 ai nn. 46257/16380 trascritto a Lodi in
data 30/03/2000 ai nn. 5180/2918

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 57/97 per lavori di "Ristrutturazione fabbricato ed adeguamento igienico-sanitario" intestata a *****
****. Concessione Edilizia presentata in data 09/10/1997 - n. prot. 6477 rilasciata in data 15/12/1997 - n. prot.
8136

Agibilità: vedi giudizio conformità urbanistico-edilizia

P.E. per lavori di "variante alla PE 57/97 " intestata a *****. Denuncia Inizio Attività presentata in
data 01/08/2001 - n. prot. 4273 – la pratica è stata respinta dal Comune con nota in data 07/08/2001 n. prot.
4360

P.E. n. 150/2001 per lavori di "Modifiche prospettiche e interne al fabbricato" intestata a *****.
Denuncia Inizio Attività presentata in data 07/12/2001 - n. prot. 6731

Agibilità: vedi giudizio conformità urbanistico-edilizia

Descrizione **Abitazione unifamiliare su due livelli oltre a giardino e tettoia** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare su due livelli oltre a giardino e tettoia sito in
Borghetto Lodigiano (Lodi) - Frazione Casoni – Via Dei Platani, 9 (catastalmente Via Dei Tigli, 35).

Composta da abitazione indipendente distribuita su due livelli collegati da scala interna oltre a giardino esclusivo
e tettoia utilizzabile come posto auto coperto. Con accesso pedonale e carraio da Via dei Platani e accesso
pedonale da Via dei Tigli con diritto di passaggio sulla porzione di suolo interposta tra l'abitazione e l'edificio
confinante verso levante. Al piano terra, con accesso diretto dal giardino sono ubicati: soggiorno e cucina oltre a
un bagno, mentre al piano primo si trova un ampio locale (ora destinato a camera da letto) oltre ad un ampio bagno
con soprastante soppalco (vedasi giudizio di conformità di cui al punto 4.3 della presente relazione peritale).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145 (esclusi giardino e tettoia)**.

Identificata al catasto fabbricati intestata a *****
***** , per la quota pari all'intero del diritto di proprietà - foglio 24 mappale 271-272-273 tra loro
graffati, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 115 mq, composto da vani 4, posto al piano T-1 - rendita:
268,56.

Coerenze in corpo da nord in senso orario:

- via dei Tigli, mappale 274, mappale 275, lastrico di copertura della roggia Stanga, ora incorporato nella via dei
Platani e mappale 270.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967, ristrutturato nel 1998/2001



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 ml al piano terra ed altezza media di circa 2,26 al piano primo. Nel locale attualmente destinato a bagno, l'altezza sotto soppalco risulta pari a circa m 2,48.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	144,90	1,00	144,90
tettoia/posto auto	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
giardino	Sup. reale lorda	65,00	0,10	6,50
	Sup. reale lorda	226,90		159,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non ispezionabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: misto in laterocemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: acciaio/legno, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente e scorrevole, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti si segnalano fenomeni di umidità perimetrale nelle porzioni basse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: marciapiedi in cotto e camminamenti in lastre di cls, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	Riferito limitatamente a: al piano primo la copertura a cappuccina è in legno a vista.
<i>Pavim. Interna:</i>	ubicazione: bagni, materiale: materiale ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	materiale: cotto al piano terra e nel bagno al piano primo - parquet in laminato al piano primo, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: anta singola a battente del tipo blindato, condizioni: sufficienti.
	posizione: a rampa unica, rivestimento: legno, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da verificare, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: certificato di conformità allegato all'istanza di abitabilità, datato 15/02/2001.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: certificato di conformità allegato all'istanza di abitabilità, datato 22/02/2001.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da verificare, conformità: certificato di conformità allegato all'istanza di abitabilità, datato 15/02/2001.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

Lo stato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, effettuato il 06/12/2023. La valutazione del cespite è riferita alla data del 05/03/2024 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 24 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua (feb. 2023 – feb. 2024) pari a circa + 3,32% così come rilevato dal sito Immobiliare.it, previo aggiornamento del prezzo di vendita del comparabile compravenduto precedentemente al mese di febbraio 2023.



Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati infatti individuati tre atti di compravendita di immobili comparabili (risalenti alle date: maggio 2023, ottobre 2023 e maggio 2022). Uno dei tre comparabili, al termine della procedura, è stato escluso in quanto il suo prezzo *corretto* è risultato eccessivamente disallineato coi prezzi corretti degli altri due. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo risultanti al termine della procedura. La divergenza si è attestata in un valore pari al 7,66%, inferiore al valore di riferimento assunto pari al 10%. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (ossia la media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda all'ALL. 7 – Riepilogo valutazione M.C.A. - Fascicolo comparabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Borghetto Lodigiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pubblicazioni periodiche cartacee ed online - siti web specialistici, Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione unifamiliare su due livelli oltre a giardino e tettoia

Stima 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	144,90		€ 155.321,21
tettoia/posto auto	8,50	€ 1.071,92	€ 9.111,32
giardino	6,50		€ 6.967,48
	159,90		€ 171.400,01

- Valore corpo arrotondato:	€ 171.400,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 171.400,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 171.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (escluso giardino e tettoia)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	abitazione unifamiliare su due livelli oltre a giardino e tettoia/posto auto			
A		145	€ 171.400,00	€ 171.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 25.710,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	- € 58.950,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	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:	€ 145.690,00
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:	€ 86.740,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/03/2024
Codice documento: E071-23-000068-001

il perito
arch. Laura Boriani

