



Tribunale Ordinario - Lodi
Sezione Civile

RGE 156/2023

G.E.: ROCA GRAZIA CONCETTA

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E.** 156/2023 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto con **Studio in LODI** Via Colle Eghezzone 5

Tel. 3475357772

Indirizzo mail andrea@studioandreaoli.com

Indirizzo PEC andrea.coli@pec.aaaspa.it

Promossa da: ESTELLA SPE S.R.L.

Contro: Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Rag. Andrea Coli professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Lodi Dott.ssa ROCA GRAZIA CONCETTA emessa in data 27/06/2024

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. presso la sala aste del *Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -I Torre A, stanza n. 7* darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

- **LOTTO Unico:**

A3 - Abitazione di tipo economico sito in Via Don Angelo Poggi 9. Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

○ Foglio: 13, Particella: 109, Subalterno: 702, Rendita: Euro 289,22.

C1 - Negozi, botteghe sito in Via Don Angelo Poggi 9. Negozio distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

○ Foglio: 13, Particella: 109, Subalterno: 703, Rendita: Euro 1.119,42.

Data della vendita: 18/04/2025 ore 10:00. Prezzo base: Euro 80.720,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 60.540,00.

a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
b) il prezzo **base è stabilito in Euro 80.720,00** (euro ottantamilasettecentoventi/00), con **rilancio minimo di Euro 1.000,00** (euro mille/00);
sono **ritenute valide** le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro 60.540,00** (euro sessantamilacinquecentoquaranta/00);
le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), 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;

la gara si svolgerà nella modalità “sincrona telematica”, così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- 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@giustiziacert.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:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- 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 DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto 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 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670 piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa** 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:

1. 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:

2. 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:

a) 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;

b) 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;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;

3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;

4. 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;

5. se il soggetto offerente è minorenni 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;

6. 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;

7. 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;

8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;

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

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in 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).

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. L'offerta telematica 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.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al 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 nel presente avviso. 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 siano 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 avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche 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 verranno 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, nel termine indicato per il versamento del residuo prezzo dovrà, altresì, provvedere a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, 4[^] comma c.p.c. 2 22 D.Lgs. 21/11/2007, n. 231. Il mancato rilascio della dichiarazione ex art. 585, 4[^] comma c.p.c., potrà comportare, tra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione.

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.

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.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a

misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, 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.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è il **Dott. Rag. Andrea Coli** a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare in comune di Borghetto Lodigiano (LO), via Don Angelo Poggi, n. 9.

Abitazione unifamiliare in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi da piccola area di pertinenza. È composta da un ingresso al piano terra e quattro locali più servizi al piano primo, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, ampia camera da letto, locale guardaroba, doppi servizi e balcone. L'abitazione è direttamente collegata al piano terra con il negozio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 173,00 mq, comprensivi di balcone.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 13, particella 109, subalterno 702, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 169 e mq. 166 escluse le aree scoperte, posto al T-1, rendita €. 289,22. Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n.

1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio in comune di Borghetto Lodigiano (LO), via Don Angelo Poggi, n. 9.

Negoziato di vicinato posto al piano terra in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi e direttamente collegato con l'abitazione descritta al punto A. **È composto da due ampi locali e un deposito inagibili, le condizioni di manutenzione sono pessime con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione e privo di impianto elettrico e di riscaldamento. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 117,00.**

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 13, mappale 109, subalterno 703, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 75,00, superficie catastale totale mq. 99,00, posto al piano T, rendita: 1.119,42. Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia. È onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita esaminare l'elaborato peritale nella sua interezza e gli allegati pubblicati insieme al presente avviso di vendita. Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

LODI, 30 dicembre 2024

Il Professionista Delegato: Dott. Rag. Andrea Coli

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 156/2023

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Latella

Custode Giudiziario Rag. Andrea Coli

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A - LOTTO UNICO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione Unifamiliare in Borghetto Lodigiano (LO), via Don Angelo Poggi, n. 9.

Abitazione unifamiliare in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi da piccola area di pertinenza. E' composta da un ingresso al piano terra e quattro locali più servizi al piano primo, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, ampia camera da letto, locale guardaroba, doppi servizi e balcone. L'abitazione è direttamente collegata al piano terra con il negozio descritto al successivo punto B.

Dalla camera da letto si accede, attraverso una scala, a tre locali di sottotetto resi accessibili probabilmente durante l'intervento di manutenzione straordinaria che l'edificio ha subito nei primi anni novanta ma non denunciati in sede di Concessione Edilizia. A tal proposito si precisa che il recupero dei locali, date le loro caratteristiche, configurano un aumento di Superficie lorda di Pavimento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche. Per quanto espresso si renderà necessaria l'interdizione ai locali di sottotetto attraverso la rimozione della scala di collegamento attualmente presente a cura della nuova proprietà.

Le condizioni di manutenzione sono scarse con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione ed in parte all'epoca dell'intervento di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 173,00, comprensivi di balcone.

Identificazione al catasto fabbricati:



Foglio 13, mappale 109, subalterno 702, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 169 e mq. 166 escluse le aree scoperte, posto al piano T-1, rendita: 289,22). Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Negozio, in Borghetto Lodigiano (LO), via Don Angelo Poggi, n. 9.

Negozio di vicinato posto al piano terra in porzione di edificio residenziale di due piani fuori terra con accesso indipendente da via Don Angelo Poggi e direttamente collegato con l'abitazione descritta al punto A. **E' composto da due ampi locali e una deposito inagibili, le condizioni di manutenzione sono pessime con finiture risalenti in parte all'epoca di costruzione e privo di impianto elettrico e di riscaldamento.**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 117,00.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 13, mappale 109, subalterno 703, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 75,00, superficie catastale totale mq. 99,00, posto al piano T, rendita: 1.119,42. Dati derivanti da variazione del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

URBANISTICA

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è di edificazione anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state oggetto, in particolare, di Concessione Edilizia n. 56/94 e successive varianti per opere di "Manutenzione straordinaria di immobile adibito a negozio e abitazione". Si sottolinea che, tale provvedimento assieme all'A.E. n. 41/94, sono le sole documentazioni messe a disposizione dall'U.T. del Comune di Borghetto. La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e l'elaborato allegato alla citata C.E. 56/94.

Difformità rilevate:

- Generalizzate difformità di consistenza dei locali e generalizzate difformità di consistenza e di posizione delle aperture esterne relativamente ad entrambe le unità immobiliari. Trattandosi di edificio



di costruzione antecedente al 1° settembre 1967 tali difformità, in particolare di consistenza del fabbricato sono da ricondursi ad un'errata rappresentazione sulla tavola di progetto.

- Il locale cantina al piano terra ha una sola finestra anziché quattro come rappresentato sulla tavola di variante al progetto.

- Il locale destinato a negozio ha due finestre anziché una come rappresentato sulla tavola di variante al progetto.

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, in particolare, dove erano previste due camere da letto ne è stata realizzata una sola.

- Il locale guardaroba al piano primo ha una sola finestra anziché due come rappresentato sulla tavola di variante al progetto.

- Difformità di forma e di consistenza del balcone al piano primo che inoltre si presenta chiuso da vetrate e coperto da una pensilina. La chiusura del balcone si configura come aumento di Superficie lorda di Pavimento ai sensi dell'art. 6.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, ampliamento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, pertanto le vetrate andranno rimosse a cura della nuova proprietà.

- Sul cortile è stato posato un pilastro in acciaio di sostegno al balcone. L'eventuale mantenimento di tale pilastro dovrà essere verificato in quanto in contrasto con quanto pattuito con i confinanti nell'atto di divisione a firma di Laganà Oscar in data 07/04/1993 n. rep. 41221, trascritto a Lodi in data 03/05/1993 ai nn. 5150/3468 (allegato G); tale aspetto è stato già segnalato dai confinanti all'UT comunale con lettera depositata in data 8 maggio 2003 n. prot. 3270 alla quale non è stato dato riscontro (allegato E). Pertanto si prevede la rimozione del pilastro e, a seguito di opportune verifiche tecniche, l'eventuale posa di una mensola di sostegno del balcone a cura della nuova proprietà.

- Sulla tavola di variante al progetto non sono rappresentati i locali di sottotetto e la scala di collegamento con il piano primo. Dette opere non sono sanabili, infatti, date le loro caratteristiche (altezze d'imposta e rapporto aeroilluminante) si configurano come aumento di Superficie lorda di Pavimento ai sensi dell'art. 6.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, ampliamento non attuabile in Ambito di Tessuto Urbano Storico ai sensi delle vigenti norme urbanistiche. Per quanto espresso si renderà necessaria l'interdizione ai locali di sottotetto attraverso la rimozione della scala di collegamento a cura della nuova proprietà.

- Lo spostamento dell'accesso carraio della recinzione previsto in progetto non è stato realizzato.

Relativamente alle di difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario



presentando richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti; per quanto sopra il sottoscritto stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivi di spese tecniche, oneri e diritti): €. 6.000,00.

Relativamente alle opere non sanabili (sottotetto, vetrate del balcone, rimozione del pilastro ed eventuale posa di una mensola di sostegno al balcone) e al fine della determinazione dei costi delle opere necessarie alla loro regolarizzazione, si precisa che tali opere saranno dipendenti dalla soluzione tecnica e strutturale che il futuro proprietario vorrà adottare.

Per quanto sopra, ai fini della determinazione dei costi delle opere, lo scrivente applica un deprezzamento forfettario per la realizzazione delle opere minime necessarie alla regolarizzazione.

Tali interventi potranno essere denunciati contestualmente alla richiesta di sanatoria.

Costi per le opere necessarie alla regolarizzazione delle opere non sanabili: €. 10.000,00.

Totale oneri regolarizzazione edilizia: €. 16.000,00.

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Catasto terreni.

L'edificio e le pertinenze che compongono le unità immobiliari oggetto di perizia è inserito in mappa.

Non vi sono difformità da evidenziare, considerato che è prevista la rimozione del pilastro di sostegno al balcone.

Catasto Fabbricati.

Gli immobili oggetto di Pignoramento distinti al foglio 13, particella 109, subalterni 104, 105 e 106 risultano soppressi a seguito dell'aggiornamento catastale del 24/04/2023 Pratica n. LO0027991 in atti dal 26/04/2023 Protocollo n. 1794049 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 27991.1/2023).

L'aggiornamento catastale ha corretto l'identificazione e la consistenza dei beni, nonché la rappresentazione sulle planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi (con l'eccezione dei locali di sottotetto in quanto opera non sanabile) con i dati aggiornati riportati nelle descrizioni al punto 1.



3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà:****DAL 26/04/2007 AD OGGI.****- omissis.**

Proprietaria dal 26/04/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 26/04/2007 al n. rep. 325968/12830, trascritto a Lodi in data 23/05/2007 ai nn. 12797/6273.

Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo avvenuto l'8 febbraio 2024 l'immobile risultava **libero**.

Altre informazioni per l'acquirente:

Si sottolinea che con Scrittura privata autenticata - Atto di Divisione in data 07/04/1993 n. rep. 41221, trascritto a Lodi in data 03/05/1993 ai nn. 5150/3468, al LOTTO B, i signori omissis assegnano in piena ed esclusiva proprietà ed a tacitazione dei propri diritti sulla scioglienda comunione al signor omissis i beni oggetto di perizia compresa l'area cortilizia distinta alla particella 109 sulla quale i signori omissis mantengono il diritto di attraversamento e transito per il raggiungimento della loro proprietà.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si segnala che gli immobili oggetto di Pignoramento distinti al foglio 13, particella 109, subalterni 104, 105 e 106 risultano soppressi e a seguito di aggiornamento catastale del 24/04/2023 n. prot. LO0027991 sono oggi identificati al foglio 13, particella 109, subalterni 701, 702 e 703.

Per quanto sopra i vincoli e gli oneri giuridici di seguito elencati risultano ancora a carico degli identificativi catastali superati.

Iscrizioni:**Iscrizione volontaria derivante da:**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 19/12/2003 al n. 19695/7330, iscritto a Lodi in data 31/12/2003 ai nn. 26518/6779.

- importo ipoteca: €. 175.000,00
- importo capitale: €. 100.000,00.
- durata: 7 anni.

Iscrizione volontaria (ANNOTATA) derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 26/04/2007 al n. 325969/12831, iscritto a Lodi in data 23/05/2007 ai nn. 12798/3710.

- importo ipoteca: €. 460.000,00
- importo capitale: €. 230.000,00.

durata: 10 anni.

Annotazione a iscrizione derivante da: quietanza e conferma in data 17/07/2018 al n. 341339/20792, iscritto a Lodi in data 26/07/2018 ai nn. 12943/2301.

Annotazione a iscrizione derivante da: rinegoziazione di mutuo in data 17/07/2018 al n. 341339/20792, iscritto a Lodi in data 26/07/2018 ai nn. 12944/2302.

Pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario in data 10/07/2023 al n. repertorio 1191, trascritto a Lodi in data 18/08/2023 ai nn. 14398/9727.

Trascrizioni:

Trascrizione derivante da:

Scrittura privata autenticata - Atto di in data 07/04/1993 n. rep. 41221, trascritto a Lodi in data 03/05/1993 ai nn. 5150/3468.

Con il citato atto, al LOTTO B, i signori **omissis** assegnano in piena ed esclusiva proprietà ed a tacitazione dei propri diritti sulla scioglienda comunione al signor **omissis** i beni oggetto di perizia compresa l'area cortilizia distinta alla particella 109 sulla quale i signori **omissis** mantengono il diritto di attraversamento e transito per il raggiungimento della loro proprietà.

- Atto giudiziario derivante da:

Sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Lodi in data 28/07/2020 al n. 37, trascritto a Lodi in data 07/08/2020 ai nn. 10856/7102.

Atto Rettificato con Trascrizione in data 02/04/2021 ai nn. 5927/3971 per correzione della quota di proprietà relativamente all'unità negoziale 3.

5 - VALORE

Valore complessivo intero

€. 187.237,50





Riduzione percentuale del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese relative alle parti comuni insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 28.085,62

Riduzione monetaria del valore per regolarizzazione edilizia e catastale:

€. 16.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

arrotondato

€. 143.000,00

Casalpusterlengo, 18 aprile 2024.



Il Perito

Geom. Rocca Patrizio – MCIOB

