



Tribunale Ordinario - Lodi
Sezione Civile

RGE 55/2024

G.E.: LUISA DALLA VIA

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E.** 55/2024 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: FINN SPV

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 LUISA DALLA VIA

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 -1 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 sita in Caselle Lurani (LO), Via Angelo Rognoni n. 4.

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

○ Foglio: 1, Particella: 338, Subalterno: 705, Rendita: Euro 209,17.

C6 - Autorimessa sita in Caselle Lurani (LO), Via Angelo Rognoni n. 4. Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

○ Foglio: 1, Particella: 338, Subalterno: 18, Rendita: Euro 31,09.

C2 - Cantina sita in Caselle Lurani (LO), Via Angelo Rognoni n. 4. Cantina distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

○ Foglio: 1, Particella: 338, Subalterno: 706, Rendita: Euro 5,16.

Data della vendita: 21/03/2025 ore 10:00. Prezzo base: Euro 90.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 67.500,00.

a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;

b) il prezzo base è stabilito in Euro 90.000,00 (euro novantamila/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 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia

del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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. 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 sita nel comune di Caselle Lurani (LO), Via Angelo Rognoni, n. 4.

Appartamento al piano terzo (ultimo piano) di palazzina di quattro piani fuori terra compreso il piano con box e cantine. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 666/95 del 27/03/1995.

L'abitazione è composta da tre locali più servizi precisamente: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 111,00 (comprensivi di balcone e terrazzo).

Identificato al catasto fabbricati:

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 705**, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 87 (79 mq escluse aree scoperte), rendita €. 209,17 piano 3.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita nel comune di Caselle Lurani (LO), Via Angelo Rognoni, n. 4.

Autorimessa singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,00.

Identificato al catasto fabbricati:

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 18**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 31,09 piano T.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sita nel comune di Caselle Lurani (LO), Via Angelo Rognoni, n. 4.

Cantina singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 6.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 1, particella 338, subalterno 706, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita €. 5,16 piano T.

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, 18 dicembre 2024

Il Professionista Delegato: Dott. Rag. Andrea Coli

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 55/2024

Giudice Dr.ssa Luisa Dalla Via

Custode Giudiziario Dott. Andrea Coli

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A - LOTTO UNICO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.

Appartamento al piano terzo (ultimo piano) di palazzina di quattro piani fuori terra compreso il piano con box e cantine. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 666/95 del 27/03/1995.

L'abitazione è composta da tre locali più servizi precisamente: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 111,00 (comprensivi di balcone e terrazzo).

Identificazione al catasto fabbricati:

-Foglio 1, particella 338, subalterno 705, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 87 (79 mq escluse aree scoperte), rendita €. 209,17 piano 3.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/09/2024. Dati derivanti dalla planimetria presentata in data 04/09/2024 pratica n. LO0045235.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.



Autorimessa singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,00.

Identificazione al catasto fabbricati:

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 18**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 31,09 piano T.

Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati derivanti dalla planimetria presentata in data 15/10/1996 prot. n. 000211160.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.

Cantina singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 6,00.

Identificato al catasto fabbricati:

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 706**, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita €. 5,16 piano T.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/09/2024. Dati derivanti dalla planimetria presentata in atti dal 05/09/2024 pratica n. LO0045235.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di procedura risale al 1996 autorizzato con Concessione Edilizia n. 666/1995 del 27/03/1995, e successive varianti. L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità rilasciato il 04/04/1998 con prot. n. 113/97.

La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato il 02/08/2024 e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai citati Provvedimenti Edilizi, in particolare alle varianti.

Difformità rilevate in riferimento alla variante relativamente all'appartamento:

- difformità di consistenza dei locali per diversa distribuzione degli spazi interni e/o diverso spessore delle pareti perimetrali ed in alcuni casi oltre la tolleranza del 5% da L.105/2024 del 24/07/2024;



- sul terrazzo posto a nord-ovest è stata realizzata una struttura di alluminio con copertura in policarbonato, configurandosi come aumento della S.l.p. tale intervento non risulta sanabile.

Difformità rilevate in riferimento alla variante relativamente all'autorimessa:

- difformità di consistenza dei locali per diversa distribuzione degli spazi interni e/o diverso spessore delle pareti perimetrali ed in alcuni casi oltre la tolleranza del 6% da L.105/2024 del 24/07/2024.

Relativamente alle 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): €. 2.500,00.

Relativamente alla copertura del terrazzo, trattandosi di difformità non sanabile, il sottoscritto prevede un deprezzamento per la rimozione e smaltimento del manufatto pari a €. 1.000,00

Totale oneri per la regolarizzazione edilizia: €. 3.500,00

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Catasto Terreni.

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è rappresentato in mappa. La qualità catastale del mappale è compatibile con lo stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto terreni.

Catasto Fabbricati.

Relativamente all'appartamento A e la cantina C si precisa che: la planimetria catastale non era conforme allo stato dei luoghi, in particolare risultano separati da un muretto basso l'angolo cottura ed il soggiorno anziché da una parete a tutta altezza; trattandosi di difformità che incide sulla consistenza e la rendita del bene, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento catastale con procedura DOCFA e presentazione di nuove planimetrie per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" dovendo rappresentare graficamente separando la cantina rispetto all'abitazione.

L'aggiornamento catastale ha corretto l'identificazione dei beni, nonché la rappresentazione sulle planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi.



Relativamente all'autorimessa B l'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulle visure sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione; la categoria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. La rappresentazione grafica sulla planimetria catastale presenta trascurabili difformità non incidenti sui parametri catastali quali consistenza e rendita, pertanto non necessita di regolarizzazione.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto fabbricati

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

DAL 24/09/2009 AD OGGI:

omissis

Proprietario dal 24/09/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 24/09/2009 n. rep. 133915/14784, trascritto a Lodi in data 12/10/2009 ai nn. 16334/8889.

Precedenti proprietari:

DAL 29/03/2002 AL 24/09/2009:

omissis

Proprietari dal 29/03/2002 al 24/09/2009 in forza di atto di compravendita in data 29/03/2002 n. rep. 44826, trascritto a Lodi in data 04/04/2002 ai nn. 5938/3541.

DA ANTE VENTENNIO AL 29/03/2002:

omissis

Proprietari da ante ventennio al 29/03/2002 in forza di atto di compravendita in data 07/02/1997 n. rep. 233288/21129, trascritto a Lodi in data 22/02/1997 ai nn. 2307/1583.

Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 02/08/2024 l'immobile risultava occupato con contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate il 20/05/2024 n.624 ma non opponibile al procedimento in data successiva al pignoramento dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente:

L'immobile fa parte di un condominio ubicato in Caselle Lurani, via Angelo Rognoni, n. 4; pertanto ad esso spetta la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali.



Per maggior precisione e ad integrazione degli importi di seguito elencati si rimanda alle comunicazioni ricevute dall'amministratore del condominio in data 30/08/2024 e 05/09/2024 (allegato H).

- spese ordinarie anno di gestione dell'immobile: circa €. 2.100,00.
- spese scadute gestione ordinaria: circa €. 14.888,70.
- quota spese scadute alla data del 05 settembre 2024: circa €. 7.929,59

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni:**Iscrizione volontaria derivante da:**

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/09/2009 n. rep. 133916/14785, iscritto a Lodi il 05/09/2017 ai nn. 16335/3908.

Durata 30 anni.

Capitale €. 90.000,00.

Totale €. 162.000,00.

Iscrizione giudiziale derivante da:

decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del 29/09/2017 n. rep. 1172/2017, iscritto a Lodi il 03/04/2019 ai nn. 5707/943.

Capitale €. 4.439,97.

Totale €. 6.607,38.

Pignoramenti:**Pignoramento derivante da:**

verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario del 20/03/2024 n. rep.863, trascritto a Lodi il 05/04/2024 ai nn. 5593/3991.

5 - VALORE

Valore complessivo intero

€. 110.165,00

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:

€. 16.524,75

Riduzione monetaria del valore per regolarizzazione edilizia e catastale:

€. 3.500,00

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

arrotondato

€. 90.000,00

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

Casalpusterlengo, 04 settembre 2024



Il Perito

Geom. Rocca Patrizio – MCIQB

