
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONTRO

N. Gen. Rep. 159/23 riunita alla procedura N. Gen. Rep. 127/24

Giudice Dott.ssa: G. I. LOI

Custode Giudiziario: Avv. Flavio Pavani

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 232

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

P.IVA 12791210151

con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1

cellulare: 338/8019866

telefono e fax: 0377/901706

e-mail: architetti@istarch.net

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Forzata n. 159/23 +127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. FLAVIO PAVANI

Perito: Arch. L. Robbiati

1 di 12



**Beni in BORGHETTO LODIGIANO (LO), VIA DELLE FORZE ARMATE N° 6
(CATASTALMENTE SNC)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO CON CORTILE ESCLUSIVO.

Quota intera di proprietà di proprietà relativamente ad unità immobiliare ubicata al piano terra di palazzina condominiale dotata di cantina posta al piano interrato, (descritta al punto A1) e box (descritto al punto B) collegato alla cantina e, tramite scala, all'appartamento.

L'immobile è sito in Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Via delle Forze Armate n°6 (catastalmente snc). (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, costruito tra il 2003 e il 2005, composto da tre locali oltre cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e cortile esclusivo. Al piano interrato, trovasi cantina collegata all'unità da scala interna posta nel disimpegno, di cui al punto A1 e box di cui al punto B. In esterno piccoli reliquati di terreno ricompresi in fascia di rispetto stradale, non edificabili, non direttamente collegati alla corte e di "nessun valore" se non ricompresi nel valore complessivo.

Si tratta di un'unità abitativa ubicata in fabbricato in affaccio verso corte interna posta in zona di espansione in un complesso in discreto stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento presenta finiture nello standard della tipologia edilizia: pavimenti in bicottura ad esclusione del bagno in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato. I serramenti e le persiane sono in legno e risultano, all'analisi visiva, in discreto stato manutentivo (le persiane necessitano di manutenzione). Non presente predisposizione impianto di aria condizionata, non consegnate le certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia questa presente in cucina. Si precisa che nella cottura non è presente il calorifero perché il progetto legittimato prevedeva un unico ambiente (cottura e soggiorno). L'attacco lavatrice è posto nel ripostiglio. Il termostato è del tipo manuale.

Il condominio si compone di due piani fuori terra, con cantine e box posti in piano interrato, privo di ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 117, priva di balconi con corte pertinenziale accessibile da soggiorno e da camera di complessivi circa mq 186 pavimentati (esclusa area "reliquati")**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 (graffato 575 corte pertinenziale esclusiva) subalterno 10, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5.5, PT – S1, Superficie Catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 426,08.

Nota: La planimetria catastale è parzialmente riconducibile alla scheda presente in banca dati prot. LO0019287 del 18/05/2005. Vedasi paragrafo conformità

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

A Sud map.569, map 565 sub 9 e map 566

A Ovest Via Forze Armate

A Nord map 581

A Est map. 576 e map. 565/11

- A.1. Cantina collegata all'Appartamento di cui al punto A:** posta al piano interrato con accesso da scala interna all'appartamento cui è collegata o dal box. Si presenta in parte non pavimentata e con impianto elettrico in parte realizzato con canaline esterne. Sono presenti serramenti con apertura a wasistas (bocche di lupo). Sviluppa una superficie di circa **mq 62,00 commerciali (1)**. (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

2 di 22



foglio 7 mappale 565 (graffato 575 corte pertinenziale esclusiva) subalterno 10, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5.5, PT – S1, Superficie Catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 426,08.

Si segnala che la cantina viene attualmente ed impropriamente utilizzata come spazio ricreativo. Dovrà essere riportata allo stato legittimato, rimuovendo anche il wc attualmente presente.

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

A Sud map.569, map 565 sub 9 e map 566

A Ovest Via Forze Armate

A Nord map 581

A Est map. 576 e map. 565/11 e box di proprietà al map.565/39

Nota: h interna cantina cm 240. H. interna appartamento cm 270 in alcuni punti 269.4

- A.2. Cantina non collegata:** posta al piano interrato non collegata all'appartamento, con accesso da piano box e rampa carraia condominiale. Si presenta pavimentata e con impianto elettrico in parte realizzato con canaline esterne. Sul soffitto a predalles si nota esfoliazione dovuta probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal piano cortile. Detta cantina costituisce pertinenza dell'abitazione al punto A. SI SEGNALE CHE IL MONTAGGIO DELLA BASCULANTE SULLA DIAGONALE DEL BENE PONE PROBLEMI DI APERTURA DELLA BASCULANTE CHE DOVRA'ESSERE SOSTITUITA EVENTUALMENTE ANCHE RIDUCENDONE LA DIMENSIONE. Sviluppa una superficie di circa **mq 34,00 commerciali (1)**.
(cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 subalterno 53, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, Superficie Catastale mq 34, rendita € 52,06.

Nota: Dall'atto di compravendita:” i beni in oggetto risultano nella loro attuale consistenza in seguito a:

- Frazionamento presente nell'Ufficio del Territorio di Lodi in data 2 agosto 2003 n.52091;
 - Frazionamento presentato all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 14 marzo 2005 n.9382;
 - Denuncia di nuova costruzione presentata all'ufficio del Territorio di Lodi in data 18 maggio 2005 prot. n. LO0019287.
- Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali quale appare dettagliatamente descritta nelle tabelle millesimali unite nel regolamento di condomino di cui infra.
Gli intestatari-venditori, come sopra rappresentati, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, attestano che i dati catastali dell'unità immobiliare in contratto, sopra trascritti, e l'inerente planimetria depositata in catasto la quale, sottoscritta dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto "C", sono conformi -sulla base delle deposizioni vigenti in materia catastale- allo stato di fatto.....

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

Terrapieno

Unità immobiliare sub. 11

Area di manovra al sub 5 su due lati

- B. BOX collegato all'Appartamento di cui al punto A:** box singolo ad uso autorimessa posto al piano interrato, accessibile previo passaggio dall'unità abitativa descritta al punto A di cui costituisce pertinenza, o dal passo carraio. Locale piastrellato e con punto luce. (cfr.all. 1,4,11,12,13)
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di circa **mq 30,00. (1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12, 13)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 subalterno 39, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, dati di superficie mq 30, piano S1, rendita €65,85.

Nota: Dall'atto di compravendita:” i beni in oggetto risultano nella loro attuale consistenza in seguito a:

- Frazionamento presente nell'Ufficio del Territorio di Lodi in data 2 agosto 2003 n.52091;
- Frazionamento presentato all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 14 marzo 2005 n.9382;
- Denuncia di nuova costruzione presentata all'ufficio del Territorio di Lodi in data 18 maggio 2005 prot. n. LO0019287.

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

3 di 22



Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali quale appare dettagliatamente descritta nelle tabelle millesimali unite bin regolamento di condomino di cui infra.

La società "*****", come sopra rappresentata, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, attesta che i dati catastali dell'unità immobiliare in contratto, sopra trascritto, e l'inerte planimetria depositata in catasto la quale, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto "B", sono conformi -sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale- allo stato di fatto.

Coerenze del box:

area di manovra del sub 5
unità immobiliare sub. 10
terrapieno
box sub. 40

C. RELIQUATI:

Trattasi di piccoli reliquati di terreno virtualmente suscettibili di utilizzazione edificatoria ma di fatto- a causa della loro conformazione e della loro ricomprensione in "fascia di rispetto stradale" risultano inedificabili; devono pertanto intendersi quali, porzioni residuali derivanti dalla edificazione dell'intero complesso edilizio, definite nell'atto di provenienza del 18/12/14 nn15111/30678 come aree "...di nessun valore economico". **Attualmente accessibile solo previo passaggio da piccola area condominiale e cancello in rete metallica. I reliquati risultano per lo più delimitati da recinzione condominiale posta verso le corti di pertinenza delle unità e seconda recinzione in cemento prefabbricato, l'accesso avviene da cancello in rete metallica previo passaggio da area condominiale raggiungibile da strada. Inoltre, una piccola porzione lasciata a verde privato è accessibile dalla corte di pertinenza e risulta delimitata da cordolo di recinzione piastrellato oltre recinzione condominiale. Su questa porzione insistono tettoie che dovranno essere rimosse. (i limiti della proprietà sono evidenziati nella tavola allegata al progetto depositato datata 03/06/2003: Planimetria Generale e nella tavola 01 e 01/A-)**

(cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00. (1).

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 27, 28, 29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 581, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 94, R.D. € 0,97, R.A. € 0,95;

foglio 7 mappale 582, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 38, R.D. € 0,39, R.A. € 0,38;

foglio 7 mappale 583, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 36, R.D. € 0,37, R.A. € 0,36;

foglio 7 mappale 584, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 38, R.D. € 0,39, R.A. € 0,38.

Nota 1: Dall'atto di compravendita:" non edificabili, piccoli ritagli residuati dalla edificazione del complesso edilizio in contratto, di nessun valore.

I terreni in contratto risultano nella loro attuale consistenza in forza dei seguenti frazionamenti presentati all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Lodi - Territorio Servizi Catastali:

- 22 agosto 2003 n. 552091.1/2003 - prot. n. 52091;
- 14 marzo 2005 n. 9382.1/2005 - prot. n. LO0009382."

Nota 2: inizialmente l'area occupata dai reliquati doveva essere ceduta al comune che ha poi rivisto le proprie previsioni lasciando tali residuati di terreno alla società costruttrice che li ha poi venduti

Coerenze in un sol corpo:

map. 216 su due lati, 578, 577, 576, 575, 579 e 585

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento in discreto stato manutentivo posto al piano terra di condominio. Dotato di cantina e Box collegati, oltre seconda cantina non collegata, corte di pertinenza accessibile da soggiorno e camera e reliquati attualmente per lo più posti oltre la recinzione della corte pertinenziale e ad essa non direttamente collegati. Unità con possibilità di parcheggio esterno. Il fabbricato è stato costruito all'inizio nei primi anni 2000 con struttura in c.a., solai in latero cemento, tetto in c.a., tegole, intonaco civile, pavimenti in bicottura, facciate intonacate e dipinte di



colore giallo rosato, persiane di color legno. (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Caratteristiche zona: semi-centrale, a traffico limitato, poche possibilità di parcheggi esterni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le mappe dei comuni vicini a Borghetto Lodigiano:

Villanova del Sillaro (LO) 2,9 km | Salerano sul Lambro (LO) 3,6 km | Graffignana (LO) 3,6 km | Ossago Lodigiano (LO) 4,5 km | Livraga (LO) 4,5 | Massalengo (LO) 5,6 km | Pieve Fissiraga (LO) 7,0 km | San Martino in Strada (LO) 7,3 km | Chignolo Po (PV) 7,6 km | Miradolo Terme (PV) 7,6 km | Cornegliano Laudense (LO) 7,9 km | Brembio (LO) 8,0 km | Orio Litta (LO) 8,6 km | Mairago (LO) 9,7 km | Borgo San Giovanni (LO) 10,0 km | Ospedaletto Lodigiano (LO) 10,2 km | Sant'Angelo Lodigiano 10,4 km | Secugnago (LO) 10,7 km | Lodi (LO) 10,8 km.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Ferrovie: il territorio comunale è servito da stazione.

Autostrade: il comune di Borghetto Lodigiano si trova a circa 15 km dal casello autostradale di Pieve Fissiraga.

La popolazione da rivelazione ISTAT risulta stabile.

Servizi offerti dalla zona (in paese): asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, alimentari, parco giochi

Servizi offerti dalla zona (fuori dal paese): centro commerciale Lodi Sud "Bennet" (San Martino in Strada), cinema (Pieve Fissiraga/Lodi), scuola secondaria di secondo grado (Sant'Angelo Lodigiano), Ospedale (Sant'Angelo Lodigiano), Vigili del Fuoco (Lodi).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117, priva di balconi con corte pertinenziale accessibile da soggiorno e da camera di complessivi circa mq 186 pavimentati (esclusa area "reliquati" di circa complessivi mq 244,00), cantina collegata mq 62, cantina non collegata di mq 34, box di mq 30.

1 Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 2,3,30)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 04/12/2023 e 14/11/2024 insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. *****con la sig.ra ***** che ha dichiarato esserne la moglie. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi/Codogno ha evidenziato l'esistenza di un contratto di locazione tipologia 4+4 a lui intestato stipulato in data 09/11/2018 registrato il 15/11/2018 (serie 3T numero 3261), durata dal 09/11/2018 al 08/11/2022, successivamente rinnovato fino al 08/11/2026 (serie 3T numero 4767), corrispettivo di € 5040,00 annuali da pagarsi anticipatamente in n.12 rate mensili anticipate di € 450,00 scadenti il primo di ogni mese. Deposito cauzionale da versarsi in 27 rate mensili di € 50,00 ciascuna. I conduttori all'anagrafe risultano residenti all'interno dell'unità staggita. SI PRECISA CHE IL CONTRATTO E' OPPOIBILE ALLA PROCEDURA E CHE IL PREZZO DI CESSIONE TIENE CONTO DI QUESTA CIRCOSTANZA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1 Iscrizioni

ALLA DATA DEL 19/02/2024 e del 03/10/2024 (cfr. 6, 7, 16-25)

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Flavio Pavani
Perito: Arch. L. Robbiati
5 di 22



Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni a favore della *******contro** ***** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 17/07/2006 Rep. n. 18196/12897; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25/07/2006 ai nn. 18130/4548.

importo capitale: € 170.000,00

importo ipoteca: € 340.000,00

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva)

Nota si segnala

Annotazione a iscrizione: formalità di riferimento iscrizione numero di registro particolare 1114 del 08/03/2004 restrizione di beni a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 13/07/2006 Rep. n. 23139; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 03/10/2006 ai nn. 22822/3605 a favore della *******contro** *****

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva)

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo norma art. 77 DPR 29/09//1973 num.602 a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 08/09/2008 Rep. n. 4108/135; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/09/2008 ai nn. 18839/4378.

importo capitale: € 31.922,28

importo ipoteca: € 63.844,56

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 (appartamento con cantina)

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo norma art. 77 DPR 29/09//1973 num.602 a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 24/02/2010 Rep. n. 4664/135; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05/03/2010 ai nn. 3808/912.

importo capitale: € 54.275,38

importo ipoteca: € 108.550,76

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 (appartamento con cantina)

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo norma art. 77 DPR 29/09//1973 num.602 a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 22/10/2010 Rep. n. 17416/68; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/10/2010 ai nn. 18419/4662.

importo ipoteca: € 113.899,44

importo capitale: € 56.949,72

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 (appartamento con cantina)

Ipoteca legale: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 02/03/2016 Rep. n. 13516/537; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 04/03/2016 ai nn. 3303/521.

importo capitale: € 33.803,07

importo ipoteca: € 67.606,14

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva), cantina al fg 7 map. 565 sub 53, box al fg 7 map 565 sub 39

Ipoteca legale: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 09/06/2016 Rep. n. 13516/619; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 14/06/2016 ai nn. 8946/1632.

importo capitale: € 186.506,28

importo ipoteca: € 373.012,56

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva), cantina al fg 7 map. 565 sub 53, box al fg 7 map 565 sub 39

4.2.2. **Pignoramenti:** (cfr.6, 7, 8-15)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di ***** **contro** ***** notificato dal

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

6 di 22



Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 05/08/2023 al Rep. n. 2306 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 13/09/2023 ai nn. 14816/10016.
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di ***** contro ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 18/06/2024 al Rep. n. 2162 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 28/08/2024 ai nn. 14472/10132.

Riferito a: estensione del pignoramento ai beni: cantina al fg 7 map. 565 sub 53, box al fg 7 map 565 sub 39 oltre ai reliquati al fg 7 mapp.581, 582, 583, 584.

4.2.3 *Altre trascrizioni/iscrizioni: nessuna*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 11)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

- 1) I rilievi effettuati in loco evidenziano piccole differenze tra le misure indicate in pianta e quelle misurate.
- 2) il disegno dell'angolo cottura presenta una rientranza sottoscala che in realtà non c'è presentando la zona cottura tutti gli angoli a 90°. Le pareti a separazione del soggiorno a filo esterno del pilastro indicato nella tavola 3 Pianta Piano Terra DIA del 23/04/2005 E NELLA TAV.8 DIA in VARIANTE del 22/07/2004 non corrispondono con la tavola n° 10 (pianta piano terra in variante protocollata il 04/05/2005 prot. 3185) e con la tavola 17 del 23/04/2005 relativa al confronto (prot. 2920 gialli e rossi) che devono intendersi quale variante finale (si osservano due protocolli differenti). Dette tavole rappresentano il soggiorno con angolo cottura come rappresentato nella planimetria catastale: presenza della sola spalla a contenimento dell'arredo. In realtà le pareti sono state realizzate impedendo la corretta aerilluminazione dello spazio cottura secondo l'art. 3.4.9 punto spazi cottura pag. 28. Il calcolo dei R.A.I. se si considerano il soggiorno e lo spazio cottura come separati non sono verificati (nonostante l'ampia apertura verso il soggiorno). Secondo il Regolamento di Igiene è possibile, previa discussione con il tecnico, verificare se sia stata prevista una canna singola indipendente ad estrazione meccanica con funzionamento automatico dell'impianto in concomitanza dell'utilizzo del locale o, in alternativa un sistema di estrazione dell'aria con portata variabile adeguatamente aumentabile in concomitanza all'utilizzo degli spazi cottura. In alternativa si consiglia di riportare l'ambiente al progetto asseverato
- 3) L'altezza dei locali, misurata all'interno della camera risulta h. 267 in luogo dei 270 richiesti dal regolamento di igiene e rilevati nella camera singola e in altri ambienti.
- 4) Lo sporto risultante dall'aggetto al piano primo toglie luce alla camera matrimoniale, sul disegno viene indicata la verifica dei RAI dividendo i mq della stanza per la superficie della finestra (h decurtata di 0.60 come previsto dal RLI) ma senza applicare la formula prevista dal **Regolamento Locale d'Igiene al punto 3.4.10 pag.25 (schema esplicativo della superficie illuminante utile).**
- 5) Al piano cantinato sono stati realizzati tavolati a formazione di ambienti delimitati da tavolati e utilizzo degli stessi diversi rispetto a quanto legittimato. Resta implicita la destinazione d'uso a cantina si dovrà valutare di riportare, mediante demolizione, all'ambiente unico e regolare rappresentato nella tavola n.2 depositata presso il comune. chiedere anche per questo ambiente sanatoria realizzando due locali (cantina e cantinola). Diversamente, anche in questo caso, si dovrà verificare il rispetto dei requisiti aeranti previsti (1/30 della superficie e/o non meno di 1/100 dei singoli locali art. 3.4.19 pag 28).
- 6) la superficie del giardino è stata completamente piastrellata ma non è stata trovata tra i documenti comunali la verifica della superficie permeabile da rapportarsi all'intero intervento.

BENCHE' L'INTERVENTO SIA STATO ASSEVERATO DA PROFESSIONISTA ABILITATO SI CONSIGLIA AI FINI DI UNA EVENTUALE SANATORIA/ LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, LA VERIFICA ANCHE DI QUESTO DATO.

7) Le tettoie presenti sull'area esterna non sono autorizzate e andranno rimosse

La scrivente prevede e consiglia il ripristino della situazione legittimata.

A SEGUITO DI COLLOQUIO CON L'ING. *** DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BORGHETTO LODIGIANO È EMERSA LA POSSIBILITA' DI**

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

7 di 22



UTILIZZARE IL MODULO DI CILA IN SANATORIA IN APPLICAZIONE DELLE TOLLERANZE stabilite dal DL "SALVA CASA": ...DEL 2% ANCHE ALLE MISURE MINIME IN MATERIA DI DISTANZE E REQUISITI IGIENICO-SANITARI E NUOVA TOLLERANZA DEL 5% PER UNITÀ IMMOBILIARI CON SUPERFICIE UTILE INTORNO ai 100mq.

La scrivente suggerisce la revisione del progetto interno al fine di verificare tutti i requisiti igienico sanitari mettendo in atto soluzioni progettuali idonee alla soluzione delle problematiche sopra riportate ad esempio, previo assenso da parte del condominio, si dovrà pensare di integrare le superfici illuminanti con modifica delle aperture esistente o riducendo le superfici degli ambienti mediante modifica dei tavolati COSI' DA PERMETTERE LA VERIFICA DI DETTI RAPPORTI ANCHE MEDIANTE L'UTILIZZO DI ARREDI FISSI Oppure, verificata l'applicabilità con il tecnico del Comune in carica al momento della richiesta, appellandosi Legge 105/24 (conversione del DL 69/24 Salva casa) verificare l'applicabilità dell'Art. 34 -bis CHE RECITA AL PARAGRAFO Tolleranze costruttive: *(articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020) Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024(caso di specie), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

SI PRECISA CHE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' È STATO RICHIESTO IN DATA 13/07/2005 CON PROT. 4970 E SI INTENDE PERFEZIONATO PER SILENZIO ASSENSO SULLA BASE DELLE ATTESTAZIONI DI CONFORMITA' REDATTE A FIRMA DEL PROFESSIONISTA INCARICATO E ABILITATO.

Salvo diversi aggiornamenti da parte del COMUNE E DELLE NORME NAZIONALI in merito ai costi della sanatoria SCIA/CILA in Sanatoria € 1.000,00; costi professionali 1500,00

Totale: € 2500,00

Nota: ... *ESTRATTO DAL Testo del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 124 del 29 maggio 2024), co ordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 (in questa stessa Gazzetta Ufficiale, alla pag. 1), recante: «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica». «Art. 36 (L). (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali). — 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, 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. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 2 -bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: OCCORRE EFFETTUARE UNA VERIFICA DEGLI STESSI, LA MESSA A TERRA E LA RISPONDEZZA ALLE NORME PRIMA DELL'UTILIZZO

€ 1.200,00

(DETTO COSTO È RELATIVO ALLA VERIFICA NON AD EVENTUALI LAVORI DI RIFACIMENTO TOTALE DEGLI STESSI. IL VALORE DI CESSIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE)

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

8 di 22



4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 12)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

MANCA L'INDICAZIONE DEL TAVOLATO A FORMAZIONE DELLA ZONA COTTURA E DEI TAVOLATI DIVISORI REALIZZATI IN CANTINA.

SE, COME SUGGERISCE LA SCRIVENTE SI RIPORTA LA PLANIMETRIA A QUANTO LEGITTIMATO (TAV 9/16(cantina)10/17(appartamento)) LA SCHEDA CORRISPONDERA' AL DISEGNO PLANIMETRICO LEGITTIMATO, SALVO PER LA VERIFICA IGENICO SANITARIA DI CUI SOPRA. SE INVECE SI OPTERA' PER L'ESECUZIONE DI LAVORI INTERNI ATTI AL RISPETTO DEI REGOLAMENTI IGIENICI CON MOVIMENTAZIONE DEI TAVOLATI, LA SCHEDA CATASTALE AGGIORNATA POTRA' ESSERE PRESENTATA SUCCESSIVAMENTE ALLA SANATORIA/ LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI SOPRA.

Regolarizzazioni: ad oggi nessuna. In seguito alla sanatoria POSSIBILE aggiornamento delle schede catastali (con le nuove disposizioni la cantina sarà rappresentata su scheda separata dall'unità abitativa).

costi della PRATICA CATASTALE € 70,00 DIRITTI; costi professionali 200 DOCFA, SCHEDE CATASTALI (300 APPARTAMENTO+ 200 CANTINA)

Totale: € 770,00

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione. La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi.

Riferito limitatamente a unità staggite e fabbricati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all.4, 5, 31)

L'appartamento oggetto di stima NON È ATTUALMENTE DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... procedura esecutiva singola..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Nell'atto a Firma Notaio ***** del 17/07/2006 nn.18195/12896 NON si menziona/allega attestato di prestazione energetica. Nello stesso si cita il regolamento di condominio che unitamente alla tabella millesimale trovasi allegato all'atto a firma Notaio ***** del 30/06/2005 nn. 21977/9043 di rep. trascritto a Lodi il 12/07/2005 ai nn 15287/7836

Spese Condominiali (alla data del 09/10/2024):

La parte acquirente si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento di condominio del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in contratto che, unitamente alla tabella millesimale, trovasi allegato all'atto a firma Notaio *** del 30/06/2005 nn. 21977/9043 di rep. trascritto a Lodi il 12/07/2005 ai nn 15287/7836**

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ammontare del debito ad oggi accumulato | € 9.760,00 |
| Importo annuo per le spese ordinarie di gestione chiuse a consuntivo 2023 | € 8.357,38 |
| Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2024 | € 1.402,62 |
| spese straordinarie deliberate negli anni precedenti | € 2.420,00 |
| Quota millesimale pari millesimi 724,30 millesimi (vedasi prospetto condominiale allegato) | |
| L'impianto di riscaldamento è autonomo, spese, acqua e luce per parti comuni, il condominio non è in possesso di A.P.E., l'Amministratore ha dichiarato che non vi è presenza di amianto | |

Cause in corso: non segnalate

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a: corpo unico. -

Avvertenze dagli atti di compravendita: La parte acquirente prende atto che i beni in contratto sono interessati dalla convenzione stipulata con il Comune di Borghetto Lodigiano con atto 22 settembre 2003 n. 3523/11144 di rep. a rogito Notaio Giuseppe Gallizia, registrato

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Flavio Pavani
Perito: Arch. L. Robbiati
9 di 22



a Lodi in data 6 ottobre 2003 al n. 4660/1 serie 1 ed ivi trascritto in data 2 ottobre 2003 ai nn. 19452/11128, i cui oneri restano ad esclusivo carico della società "*****", ogni eccezione o riserva rimosse.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. 4, 5, 6-15, fascicolo di causa)

6.1 ATTUALI PROPRIETARI (APPARTAMENTO):

* Intestato al Sig. ***** nato a ***** il *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 17/07/2006 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** rappresentata da ***** con **atto di compravendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 17/07/2006 al Rep. 18195/12896; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25/07/2006 ai nn. 18129/10522.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 graffato 575

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il *****
*****, C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. *****
***** rappresentata da ***** nato a ***** il *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI (APPARTAMENTO):

* ***** con sede in *****
***** C.F. *****

Proprietario dal 22/07/2002 al 17/07/2006

L'impresa ***** per la quota di 1/1 ne è proprietaria per costruzione con mezzi e materiali propri su area acquistata da ***** con sede in ***** con atto a firma del Notaio ***** del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno)

Generalità delle Parti:

- ***** con sede in ***** C.F. *****
- ***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:

***** per la quota 1/1 con sede in ***** Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** con sede in ***** C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. *****

ATTUALI PROPRIETARI (BOX):

* Intestato al Sig. ***** nato a ***** il *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 18/12/2014 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** con **atto di compravendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 18/12/2014 al Rep. 30678/15111; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/01/2015 ai nn. 158/126 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 39; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il *****
*****, C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. ***** rappresentata da

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

10 di 22



***** nato a ***** il *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI (BOX):

* ***** con sede in ***** C.F. ***** rappresentata da ***** nato a ***** il *****

Proprietario dal 22/07/2002 al 18/12/2014

L'impresa ***** per la quota di 1/1 ne è proprietaria per costruzione con mezzi e materiali propri su area acquistata da ***** con sede in ***** con atto a firma del Notaio ***** (Notaio in Sant'Angelo Lodigiano) del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno)

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:

***** per la quota 1/1 con sede in ***** Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in Lodi) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in ***** C.F. *****

ATTUALI PROPRIETARI (CANTINA):

* Intestato al Sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 18/12/2014 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dei Sig.ri ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** con **atto di compravendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in Lodi) in data 18/12/2014 al Rep. 30678/15111; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/01/2015 ai nn. 159/127 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 sub 565 map 53

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** nata a ***** il ***** C.F. *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI (CANTINA):

* Sig.ri ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il *****

Proprietari dal 22/05/2006 al 18/12/2014

I Sig.ri ***** e ***** acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno, i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** con **atto di compravendita** a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 22/05/2006 n rep. 96924/21804, trascritto a Lodi il 27/05/2006 ai nn. 12547/7284 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 53 e beni diversi non oggetto della presente

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** nato a ***** il ***** C.F. *****



***** nata a ***** il ***** C.F.

* ***** con sede in ***** C.F.

Proprietario dal 22/07/2002 al 22/05/2006

L'impresa ***** per la quota di 1/1 DIVIENE proprietaria DELL' area acquistata da ***** con sede in ***** con atto a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326. Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno)

Generalità delle Parti:

- ***** con sede in ***** C.F. *****
- ***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:

***** per la quota 1/1 con sede in ***** Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** con sede in ***** C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. *****

ATTUALI PROPRIETARI (RELIQUATI staggiti al FOGLIO 7 SUB 581,582,583,584):

* Intestato al Sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 18/12/2014 ad oggi. Ad esclusione dei map. 585-586 venduti dall'esecutato ad altro soggetto non esecutato non oggetto della presente

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 18/12/2014 al Rep. 30678/15111; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/01/2015 al n. 158/126 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 39 (BOX); foglio 7 sub 581,582,583,584, 585,586 (reliquati) e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. ***** , rappresentata da ***** nato a ***** il *****

NOTA: si precisa che *** (ESECUTATO) con atto di compravendita a firma del Notaio ***** (NOTAIO IN LODI) DEL 15/04/2019 NN. 139786/19138 trascritto a Lodi il 24/04/2019 ai nn. 7277/791 HA VENDUTO I RELIQUATI DESCRITTI AL foglio 7 sub. 585, 586 ALLA SIG.RA GIULIA LUPO (NON ESCUTATA). DETTI BENI SONO ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE E DALLA PROCEDURA IN EPIGRAFE.**

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

ANTE VENTENNIO (terreno oggetto di futuro intervento edilizio):

L'impresa ***** per la quota di 1/1 diviene proprietaria dell'area sulla quale sarà realizzato l'intervento edilizio di cui fanno parte le unità staggite da ***** con atto di compravendita a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno su cui sarà costruito il complesso di immobili, tra cui quelli staggiti)

Generalità delle Parti:

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Flavio Pavani
Perito: Arch. L. Robbiati
12 di 22



***** con sede in *****, C.F. *****
***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in ***** C.F. *****

Nota: nella trascrizione dell'atto di trasferimento si individua la sede della società ***** (soggetto a favore) in ***** (PC) mentre nella relazione notarile la sede indicata è *****. Si precisa che anche nei successivi atti di compravendita la sede riportata è ***** (PC).

PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 26, 27)

• I beni oggetto della presente sono stati edificati in forza di CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA con il Comune di Borghetto Lodigiano in data 22 settembre 2003 n. 3523/11144 di rep. atto a rogito Notaio Giuseppe Gallizia, registrato a Lodi in data 6/10/2003 al n. 4660/1 serie 1 e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi in data 02/10/2003 ai n.19452/11128 i cui oneri restano ad esclusivo carico della Società *****.

Gli stessi sono stati edificati in forza delle seguenti Denunce Inizio Attività protocollate dal Comune di Borghetto Lodigiano:

- 26 novembre 2003 prot. n. 8527 (PR. 115/2003) e successiva variate in data 22 luglio 2004 prot. n. 5957 (PR. 115/2003/1);
- 10 dicembre 2004 prot. n. 9050; (PR. 115/2003/2)
- 23 aprile 2005 prot. n. 2919 e prot. n. 2920; (PR. 115/2003/3 e 4)
- SUCCESSIVA DOMANDA DI AGIBILITA' del 13/07/2005 prot. 4970 CON ATTESTAZIONE DI PRESENTAZIONE DEL COMUNE DI Borghetto Lodigiano del 14/09/2005 prot. n. 6133.

IL COMUNE HA RILASCIATO COPIA SOLO DELLA DIA FINALE (IN VARIANTE AL TITOLO ORIGINARIO), DEI DISEGNI E DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'. L'ATTESTAZIONE DELLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AGIBILITA' PORTA L'ELENCO DEI TITOLI SOPRA RIPORTATI CHE HANNO LEGITTIMATO L'INTERVENTO E CHE VENGONO RIPORTATI ANCHE NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A, A1, A2, B, C.

A. APPARTAMENTO CON CORTILE ESCLUSIVO.

Quota intera di proprietà di proprietà relativamente ad unità immobiliare ubicata al piano terra di palazzina condominiale dotata di cantina posta al piano interrato, (descritta al punto A1) e box (descritto al punto B) collegato alla cantina e, tramite scala, all'appartamento.

L'immobile è sito in Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Via delle Forze Armate n°6 (catastalmente snc). (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, costruito tra il 2003 e il 2005, composto da tre locali oltre cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e cortile esclusivo. Al piano interrato, trovasi cantina collegata all'unità da scala interna posta nel disimpegno, di cui al punto A1 e box di cui al punto B. In esterno piccoli reliquati di terreno ricompresi in fascia di rispetto stradale, non edificabili, non direttamente collegati alla corte e di "nessun valore" se non ricompresi nel valore complessivo.

Si tratta di un'unità abitativa ubicata in fabbricato in affaccio verso corte interna posta in zona di espansione in un complesso in discreto stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento presenta finiture nello standard della tipologia edilizia: pavimenti in bicottura ad esclusione del bagno in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato. I serramenti e le persiane sono in legno e risultano, all'analisi visiva, in discreto stato manutentivo (le persiane necessitano di manutenzione). Non presente predisposizione impianto di aria condizionata, non consegnate le



certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia questa presente in cucina. Si precisa che nella cottura non è presente il calorifero perché il progetto legittimato prevedeva un unico ambiente (cottura e soggiorno). L'attacco lavatrice è posto nel ripostiglio. Il termostato è del tipo manuale.

Il condominio si compone di due piani fuori terra, con cantine e box posti in piano interrato, privo di ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 117, priva di balconi con corte pertinenziale accessibile da soggiorno e da camera di complessivi circa mq 186 pavimentati (esclusa area "reliquati")**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 (graffato 575 corte pertinenziale esclusiva) subalterno 10, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, PT – S1, Superficie Catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 426,08.

Nota: La planimetria catastale è parzialmente riconducibile alla scheda presente in banca dati prot. LO0019287 del 18/05/2005. Vedasi paragrafo conformità

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

A Sud map.569, map 565 sub 9 e map 566

A Ovest Via Forze Armate

A Nord map 581

A Est map. 576 e map. 565/11

- C.1. Cantina collegata all'Appartamento di cui al punto A:** posta al piano interrato con accesso da scala interna all'appartamento cui è collegata o dal box. Si presenta in parte non pavimentata e con impianto elettrico in parte realizzato con canaline esterne. Sono presenti serramenti con apertura a wasistas (bocche di lupo). Sviluppa una superficie di circa **mq 62,00 commerciali (1)**. (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 (graffato 575 corte pertinenziale esclusiva) subalterno 10, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, PT – S1, Superficie Catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 426,08.

Si segnala che la cantina viene attualmente ed impropriamente utilizzata come spazio ricreativo. Dovrà essere riportata allo stato legittimato, rimuovendo anche il wc attualmente presente.

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

A Sud map.569, map 565 sub 9 e map 566

A Ovest Via Forze Armate

A Nord map 581

A Est map. 576 e map. 565/11 e box di proprietà al map.565/39

Nota: h interna cantina cm 240. H. interna appartamento cm 270 in alcuni punti 269.4

- C.2. Cantina non collegata:** posta al piano interrato non collegata all'appartamento, con accesso da piano box e rampa carraia condominiale. Si presenta pavimentata e con impianto elettrico in parte realizzato con canaline esterne. Sul soffitto a predalles si nota esfoliazione dovuta probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal piano cortile. Detta cantina costituisce pertinenza dell'abitazione al punto A. SI SEGNALA CHE IL MONTAGGIO DELLA BASCULANTE SULLA DIAGONALE DEL BENE PONE PROBLEMI DI APERTURA DELLA BASCULANTE CHE DOVRA'ESSERE SOSTITUITA EVENTUALMENTE ANCHE RIDUCENDONE LA DIMENSIONE. Sviluppa una superficie di circa **mq 34,00 commerciali (1)**. (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)



Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 subalterno 53, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, Superficie Catastale mq 34, rendita € 52,06.

Nota: Dall'atto di compravendita: " i beni in oggetto risultano nella loro attuale consistenza in seguito a:

- Frazionamento presente nell'Ufficio del Territorio di Lodi in data 2 agosto 2003 n.52091;
 - Frazionamento presentato all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 14 marzo 2005 n.9382;
 - Denuncia di nuova costruzione presentata all'ufficio del Territorio di Lodi in data 18 maggio 2005 prot. n. LO0019287.
- Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali quale appare dettagliatamente descritta nelle tabelle millesimali unite nel regolamento di condomino di cui infra.
Gli intestatari-venditori, come sopra rappresentati, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, attestano che i dati catastali dell'unità immobiliare in contratto, sopra trascritti, e l'inerente planimetria depositata in catasto la quale, sottoscritta dai comparanti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto "C", sono conformi -sulla base delle deposizioni vigenti in materia catastale- allo stato di fatto.....

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

Terrapieno
Unità immobiliare sub. 11
Area di manovra al sub 5 su due lati

D. BOX collegato all'Appartamento di cui al punto A: box singolo ad uso autorimessa posto al piano interrato, accessibile previo passaggio dall'unità abitativa descritta al punto A di cui costituisce pertinenza, o dal passo carraio. Locale piastrellato e con punto luce. (cfr.all. 1,4,11,12,13)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di circa **mq 30,00. (1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12, 13)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 subalterno 39, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, dati di superficie mq 30, piano S1, rendita €65,85.

Nota: Dall'atto di compravendita: " i beni in oggetto risultano nella loro attuale consistenza in seguito a:

- Frazionamento presente nell'Ufficio del Territorio di Lodi in data 2 agosto 2003 n.52091;
 - Frazionamento presentato all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 14 marzo 2005 n.9382;
 - Denuncia di nuova costruzione presentata all'ufficio del Territorio di Lodi in data 18 maggio 2005 prot. n. LO0019287.
- Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali quale appare dettagliatamente descritta nelle tabelle millesimali unite bin regolamento di condomino di cui infra.
La società "*****", come sopra rappresentata, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, attesta che i dati catastali dell'unità immobiliare in contratto, sopra trascritto, e l'inerente planimetria depositata in catasto la quale, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto "B", sono conformi -sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale- allo stato di fatto.

Coerenze del box:

area di manovra del sub 5
unità immobiliare sub. 10
terrapieno
box sub. 40

E. RELIQUATI:

Trattasi di piccoli reliquati di terreno virtualmente suscettibili di utilizzazione edificatoria ma di fatto- a causa della loro conformazione e della loro ricomprensione in "fascia di rispetto stradale" risultano inedificabili; devono pertanto intendersi quali, porzioni residuali derivanti dalla edificazione dell'intero complesso edilizio, definite nell'atto di provenienza del 18/12/14 nn15111/30678 come aree "...di nessun valore economico". **Attualmente accessibile solo previo passaggio da piccola area condominiale e cancello in rete metallica. I reliquati risultano per lo più delimitati da recinzione condominiale posta verso le corti di pertinenza delle unità e seconda recinzione in cemento prefabbricato, l'accesso avviene da cancello in rete metallica previo passaggio da area condominiale raggiungibile da strada. Inoltre, una piccola porzione lasciata a verde privato è accessibile dalla corte di pertinenza e risulta delimitata da cordolo di recinzione piastrellato oltre recinzione condominiale. Su questa porzione insistono tettoie che dovranno essere rimosse. (i limiti della proprietà sono evidenziati nella tavola allegata al progetto depositato datata 03/06/2003: Planimetria Generale e nella tavola 01 e 01/A-)**

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

15 di 22



(cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00. (1).

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 27, 28, 29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 581, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 94, R.D. € 0,97, R.A. € 0,95;

foglio 7 mappale 582, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 38, R.D. € 0,39, R.A. € 0,38;

foglio 7 mappale 583, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 36, R.D. € 0,37, R.A. € 0,36;

foglio 7 mappale 584, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 38, R.D. € 0,39, R.A. € 0,38.

Nota 1: Dall'atto di compravendita: " non edificabili, piccoli ritagli residuati dalla edificazione del complesso edilizio in contratto, di nessun valore.

I terreni in contratto risultano nella loro attuale consistenza in forza dei seguenti frazionamenti presentati all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Lodi - Territorio Servizi Catastali:

- 22 agosto 2003 n. 552091.1/2003 - prot. n. 52091;
- 14 marzo 2005 n. 9382.1/2005 - prot. n. LO0009382."

Nota 2: inizialmente l'area occupata dai reliquati doveva essere ceduta al comune che ha poi rivisto le proprie previsioni lasciando tali residuati di terreno alla società costruttrice che li ha poi venduti

Coerenze in un sol corpo:

map. 216 su due lati, 578, 577, 576, 575, 579 e 585

SUPERFICI

| D | Parametro | mq | Coeffici | Valore equivalente |
|-----------------------|-------------------------|------------------|----------|-----------------------|
| Appartamento | Sup. reale | 117,00 | 1,00 | 117,00 |
| Cantina collegata | lorda | | | |
| | appartamento | 62,00 | 0,50 | 31,00 |
| Giardino | | 186,00 | 0,10 | 18,60 |
| Cantina non collegata | Sup. reale | 34,00 | 0,30 | 10,20 |
| | lorda | c. | | |
| Box collegato | Sup. reale | 30,00 | 0,50 | 15,00 |
| | lorda | c. | | |
| | Sup. Reale Lorda | 429,00 c. | | Mq equivalenti |
| | | | | 191,80 |
| Reliquati | Sup. Reale Lorda | 206,00 c. | | Mq equivalenti |
| | | | | 206,00 |

Il calcolo delle superfici, secondo gli usi locali, si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con altra unità immobiliare, la superficie dell'appartamento è comprensiva di metà della superficie occupata dal muro stesso. Il calcolo tiene conto anche di eventuali balconi, cantine, soffitte, terrazzi ecc. in misura percentuale differenziata in funzione della tipologia, delle dimensioni e delle relative caratteristiche. Si riportano qui di seguito i coefficienti utilizzati a livello locale nella generalità delle transazioni secondo le indicazioni fornite dalla Commissione:

Cantine e solai inabitabili da 0,25 a 0,50

Posto auto da 0,30 a 0,50

Terrazze scoperte (*) da 0,50 a 0,30

Balconi da 0,30, fino a 25 mq oltre 0,10

Giardini di proprietà da 0,10 fino alla superficie dell'immobile oltre 0,02

(indicazioni dell'allegato C del DPR 138/98).

Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto

Cantina Pavim. interna: materiale: PIASTRELLE/BATTUTO DI CEMENTO(PARTE)

Rivestimento: materiale: nessuno

Porta di ingresso: tipologia: porta in legno, basculante manuale in lamiera di ferro

Impianti: Elettrico: presente

Box

Componenti edilizie e costruttive:

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

16 di 22



Pavim. interna: materiale: piastrelloni
Rivestimento: materiale: nessuno
Portone di ingresso: tipologia: basculante manuale in lamiera di ferro
Impianti: Elettrico: presente

Appartamento in fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Fondazioni:</i> | materiale-tipologia: travi e pilastri c.a. condizioni: non verificabile |
| <i>Strutture verticali:</i> | Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato materiale: Materiali: c.a. e muratura doppio uni condizioni: non verificabile |
| <i>Travi:</i> | Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato materiale: non verificabile. condizioni: non verificabile |
| <i>Solai:</i> | tipologia: latero cemento Condizione: non conosciute |
| <i>Copertura struttura:</i> | Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato tipologia: C.A Condizioni: non verificate |
| <i>Scale:</i> | Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato tipologia: interne condominiali a doppia rampa: c.a. Condizioni: non conosciute |
| <i>Balconi:</i> | materiale: c.a. Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: tutti i balconi del fabbricato |
| <i>Cancello pedonale/ Carraio</i> | tipologia: ferro zincato a disegno semplice Si riferisce limitatamente a: ingresso verso strada |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno vetro doppio protezione: persiane in legno; |
| <i>Infissi interni:</i> | materiale: porte in legno tamburate |
| <i>Manto di copertura:</i> | tipologia: tegole, Condizioni: non verificabili |
| <i>Pareti esterne:</i> | tipologia: muratura, materiale: facciate in parte intonacate e dipinte di colore giallo/rosato |
| <i>Pareti interne</i> | tipologia: forati 8/12/24 + intonaco + tinteggiatura |
| <i>Pavim. Esterna:</i> | materiale: piastrelle (non trovata tra i documenti comunali la verifica della superficie permeabile da rapportarsi all'intero intervento) |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle e ceramica |
| <i>Plafoni:</i> | materiale: tinteggiati |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: bagno h. 200, e cucina solo parete attrezzata parte visibile h. 200 |
| <i>Porta di ingresso:</i> | tipologia: battente |
| <i>Impianti:</i> | tipologia: impianti presenti –caldaia murale interna da verificare anche l'uscita fumi, l'esalazione, la funzionalità dell'impianto e le conformità |
| <i>Antenna ():</i> | tipologia: condominiale |
| <i>Antifurto:</i> | tipologia: assente |
| <i>Ascensore:</i> | tipologia: assente |
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: audio citofono non verificato |
| <i>Condizionamento:</i> | tipologia: presente mono split |
| <i>Gas:</i> | tipologia: PRESENTE NON FORNITE CONFORMITA'/RISPONDENZE |
| <i>Termico:</i> | tipologia: riscaldamento autonomo alimentazione: metano, diffusori: caloriferi, |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: impianto presente non verificato |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: non verificato, tensione: 220V NON FORNITE CONFORMITA'/RISPONDENZE |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: presente collegata alla fognatura comunale |
| <i>Ventilazione:</i> | tipologia: predisposizione a.c., Condizioni: non verificate |

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Flavio Pavani
Perito: Arch. L. Robbiati
17 di 22



interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o aumento

Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiti, avvenute in data 04/12/23 e 14/11/2024. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 20/11/2024.

8.1. Valutazione Degli Immobili

Secondo gli Standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach di seguito MCA) Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti di seguito elencati:

Segmentazione del Mercato

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Misurazione delle superfici

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Il metodo di confronto del mercato

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti può essere il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento

Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Comparativo 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 20/11/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/

Indirizzo: Piazza G. dalla Chiesa

Descrizione:

In mini-palazzina, al piano primo, proponiamo ampio appartamento composto da: Ingresso, ampio salone con accesso al terrazzo, cucina abitabile con accesso al balcone, disimpegno, camera da letto matrimoniale con accesso al secondo balcone, camera da letto singola, bagno. Completano la proprietà il box auto e la cantina. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, impianto di condizionamento d'aria con pompa di calore.

Caratteristiche specifiche

108 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Terrazza e balcone

Garage incluso nel prezzo



Buono stato
Cantina
Orientamento nord, est, ovest
Costruito nel 1993
Riscaldamento autonomo: Gas naturale
Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)
Costruzione
1° piano
Senza ascensore
Dotazione
Aria condizionata
Aree verdi
Prezzo dell'immobile: 105.000 €
Prezzo al m²: 972 €/m²
Zona: Centrale

Comparativo 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data Rilevazione: 20/11/24
Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/
Indirizzo: Via Lago

Descrizione:

In vendita spazioso appartamento trilocale di 104 mq, situato in una zona tranquilla e ben collegata, con affaccio diretto sul suggestivo Parco della Pace. L'immobile, completamente ristrutturato nel 2019, offre comfort e funzionalità, ideale per famiglie o coppie in cerca di una soluzione pronta da abitare.

Caratteristiche principali:

Due ampie camere da letto, perfette per il relax e la privacy.

Doppi servizi, moderni e ben rifiniti.

Cucina abitabile, luminosa e funzionale.

Grande soggiorno, ideale per momenti di convivialità.

Cantina spaziosa per riporre oggetti e accessori.

Vantaggi della posizione:

A soli 2 minuti dall'asilo.

5 minuti dalle scuole medie.

2 minuti dalla stazione dei bus.

10 minuti dal centro città.

Un'opportunità imperdibile per chi desidera vivere in un ambiente ristrutturato, con ampi spazi e in una posizione strategica.

Caratteristiche specifiche

105 m² commerciali

3 locali

2 bagni

Buono stato

Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (175 kWh/m² anno)

Costruzione

4° piano

Con ascensore

Dotazione

Aria condizionata

Aree verdi

Superfici principali e secondarie: mq 104,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Prezzo dell'immobile: 89.000 €

Prezzo al m²: 848 €/m²

Zona: Periferica

Comparativo 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data Rilevazione: 20/11/2024

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24
Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
Custode: AVV. Flavio Pavani
Perito: Arch. L. Robbiati
19 di 22



Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/

Indirizzo: Via XI Settembre, 20

Descrizione: Appartamento al primo piano e sottotetto della superficie commerciale di 99 mq, composto da: piano primo: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone; piano sottotetto. Box.

Appartamento al primo piano e sottotetto della superficie commerciale di 99 mq, composto da: piano primo: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone; piano sottotetto. Box.

Caratteristiche specifiche

Caratteristiche specifiche

99 m² commerciali

2 locali

1 bagno

Garage incluso nel prezzo

Buono stato

Orientamento nord, sud, est, ovest

Costruito nel 2004

Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

Dotazione

Aria condizionata

Superficie: 88 mq

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Prezzo d'asta: 48.375 €

Prezzo al m²: 489 €/m²

Stima del prezzo di mercato

84.180,10 €

min. 75.305,71 €

max. 92.288,95 €

Zona: Periferica

Criteri Estimativi OMI- Agenzia del Territorio

Periodo 1-2024

Zona B e rurale Borghetto Lodigiano

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: appartamento di tipo Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale (non vengono presi in considerazione stati conservativi inferiori)

Valore di mercato min. (€/mq) 850 abitazione

Valore di mercato max. (€/mq) 1050abitazione

Valore di mercato min. (€/mq) 510 box

Valore di mercato max. (€/mq) 690 box

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: Novembre 2024

Tipo di destinazione: abitazione

Tipologia: abitazioni di tipo abitazioni di tipo economico in stabili seconda fascia

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min. (€/mq) 834 abitazione; medio (€/mq) 927

Valore di mercato max. (€/mq) 1020 abitazione

Valore di mercato min. (€/mq) 452 box; medio (€/mq) 556

Valore di mercato max. (€/mq) 661 box

Nota: la scrivente ha provveduto anche ad effettuare ricerca su sito STIMATRIX di atti di compravendita avvenute negli ultimi 24 mesi per immobili di pari categoria catastale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Borghetto Lodigiano (LO), Conservatoria e NCEU di Lodi-

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24

Giudice: Dott.ssa G. I. LOI

Custode: AVV. Flavio Pavani

Perito: Arch. L. Robbiati

20 di 22



Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate-I semestre 2024; Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili-I semestre 2024, STIMATRIX, pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.idealista.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi,

8.3. Valutazione corpi

Confronto di Mercato:

Le rilevazioni dell'agenzia del territorio Periodo 1-2024

forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione di €/mq 927,00. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia si ottiene un prezzo al mq. Di circa €/mq 788,00 per complessivi € **121.014,50** (valore intero)

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| Fattori posizionali: Posizione rispetto alla zona OMI posizione rispetto alla zona presa in considerazione dei prezziari | - | --- |
| Anzianità | | Coefficiente di merito |
| Realizzato da oltre 20 anni | | - 10 % |
| Livello manutentivo interno | | Coefficiente di merito |
| Buono con quale problema di umidità necessaria manutenzione delle persiane | | ----- |
| Luminosità | | Coefficiente di merito |
| Sufficiente | | - 5% |
| Esposizione / Vista | | Coefficiente di merito |
| | | |
| interna | | --- |
| Riscaldamento | | Coefficiente di merito |
| Presente da verificare | | --- |
| Elettrico | | Coefficiente di merito |
| Presente da verificare | | --- |
| TOTALE Coefficienti e punti di merito | | - 15% |
| Descrizione | | Coefficiente di merito |

8.4. Valutazione corpi

| D | Parametro | mq | Coeffici | Valore equivalente |
|-----------------------|--------------------------------------------|------------------|----------|----------------------------------|
| Appartamento | Sup. reale | 117,00 | 1,00 | 117,00 |
| | Cantina collegata lorda appartamento | 62,00 | 0,50 | 31,00 |
| Giardino | | 186,00 | 0,10 | 18,60 |
| Cantina non collegata | Sup. reale | 34,00 | 0,30 | 10,20 |
| | lorda c. | | | |
| Box collegato | Sup. reale | 30,00 | 0,50 | 15,00 |
| | lorda c. | | | |
| | Sup. Reale Lorda | 429,00 c. | | Mq equivalenti 191,80 |
| Reliquati | Sup. Reale Lorda | 206,00 c. | | Mq equivalenti 206,00 |



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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 117,00 | € 788,00 | €92.126,00 |
| Cantina collegata | 31,00 | € 788,00 | €24.428 |
| Giardino | 18,60 | € 788,00 | €14.656,80 |
| Accessori | | | |
| Cantina non collegata | 10,20 | € 788,00 | € 8.037,60 |
| Box collegato | 15,00 | € 3,00 | € 11.820,00 |
| Reliquati | 94,00 | € 3,00 | € 282,00 |
| | 38,00 | € 3,00 | € 114,00 |
| | 36,00 | € 3,00 | € 108,00 |
| | 38,00 | € 3,00 | € 114,00 |
| Valore appartamento | | | € 131.210,80 |
| Accessori | | | € 19.857,60 |
| Reliquati | | | € 618,00 |
| Valore complessivo arrotondato | | | € 151.686,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| | Appartamento | 117,00 | €92.126,00 | € 92.126,00 |
| | Cantina collegata | | €24.428 | € 24.428,00 |
| | Giardino | | €14.656,80 | € 14.656,80 |
| | Cantina non collegata | 10,20 | € 8.037,60 | € 8.037,60 |
| | Box collegato | 15,00 | € 11.820,00 | € 11.820,00 |
| | Reliquati | 94,00 | € 618,00 | € 618,00 |
| | | 38,00 | | |
| | | 36,00 | | |
| | | 38,00 | | |
| | | | TOTALE | € 151.686,00 |

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€ 22.752,90**
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **-€ 3.270,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
 Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti **- € 1.200,00**
 Opere di ripristino e messa in sicurezza
 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 dell'acquirente: **€ 124.463,10**

Castiglione d'Adda, 25/11/2024

Il Perito:
Arch. Laura Robbiati

Esecuzione Forzata n. 159/23+ 127/24
 Giudice: Dott.ssa G. I. LOI
 Custode: AVV. Flavio Pavani
 Perito: Arch. L. Robbiati
 22 di 22

