
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

***** S.p.A.

(mandataria di ***-***** S.r.l.)

contro:

***** e *****

N. Gen. Rep. 000075/24

Giudice Dr.ssa **Luisa Dalla Via**
Custode Giudiziario Dr. **Angelo Di Primo**

ELABORATO PRIVACY

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
C.F. BRNLR62H65E648V- P.Iva 08353760963

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

email: lab.architecture.LB@gmail.com



**Beni in S. Angelo Lodigiano (Lodi) – Via Monsignor A. Gaboardi n. 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera su tre livelli con giardino ed autorimessa, sita in S. Angelo Lodigiano (Lodi) – Via Monsignor A Gaboardi n. 11

Villetta a schiera di testata disposta su tre livelli (piano rialzato, piano primo e piano seminterrato) facente parte di un complesso di abitazioni unifamiliari a schiera, realizzate nell'ambito di un Piano Per Edilizia Economica e Popolare. I tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna. Il piano rialzato, nel quale è ubicata la zona giorno è composto da: soggiorno, cucina, antibagno e bagno oltre a due portici direttamente collegati alle aree pertinenziali esclusive situate anteriormente e posteriormente all'edificio. L'autorimessa di cui all'accessorio A1, pure posta al piano rialzato è separata dai locali abitativi tramite una porta R.E.I. Il piano primo è composto da tre locali, un disimpegno e un bagno oltre a due balconi. Allo stato attuale, al piano seminterrato sono ubicati: un locale tavernetta con camino, due ripostigli, un locale cantina ed un bagno/lavanderia. Vi è ubicato anche un ulteriore locale (che ospita una stufa a pellet) collegato col giardino posteriore tramite una scala esterna. In merito a tale composizione del piano seminterrato, si rimanda al giudizio di conformità urbanistico-edilizia di cui al paragrafo 4.3.1 della presente relazione. Sviluppa una superficie lorda complessiva circa **198 mq** escluso l'accessorio e l'area pertinenziale pari a circa mq 158.

Identificata catastalmente intestata a: ***** in data ***** e ***** in data ***** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni e ***** per la quota pari a 1/1 della proprietà per l'area: - Foglio 5, mappale 190, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, sup. cat. mq 145 - Rendita Catastale € 826,33 – Piano S1, T, 1

L'attuale intestazione catastale deriva da richiesta di allineamento presentata dallo scrivente perito in data 05/09/2024 e successivamente evasa con Protocollo n. LO0045965 del 09/09/2024

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/02/1994 in atti dal 12/01/2000 (n. 2813.6/1994)

Coerenze a corpo in senso orario:

Via Monsignor A. Gaboardi, beni al mappale 190 sub. 2 (stessa proprietà), roggia coperta (mappale 544 e ¼), beni al mappale 191

A.1. autorimessa singola: Catasto fabbricati intestata a: ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni e ***** per la quota pari a 1/1 della proprietà per l'area - Foglio 5, mappale 190, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13,00 m², Sup. cat. mq 13 - Rendita Catastale € 24,17

L'attuale intestazione catastale deriva da richiesta di allineamento presentata dallo scrivente perito in data 05/09/2024 e successivamente evasa con Protocollo n. LO0045965 del 09/09/2024

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/02/1994 in atti dal 12/01/2000 (n. 2813.6/1994)

Coerenze a corpo in senso orario:

beni al mappale 190 sub. 1 (stessa proprietà), su tutti i lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Lodi, Pavia, Milano, Melegnano



Collegamenti pubblici: aeroporto (Linate), autobus, autostrada (Casello Al Pieve Fissiraga e Melegnano), ferrovia (stazioni di Lodi, Melegnano), Superstrada S.P. 17 Melegnano Sant'Angelo Lodigiano.

3. STATO DI POSSESSO:

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di S. Angelo Lodigiano, l'immobile risulta occupato da ***** che risulta residente nell'immobile staggito in Via Monsignor A. Gaboardi, 11 dal 20/05/2024, in forza di contratto di comodato d'uso sottoscritto il 15/05/2024, registrato a Lodi in data 16/05/2024 al n. 612 - Serie 3X. Al momento del sopralluogo, avvenuto alla presenza dei comproprietari eseguiti, la comodataria risultava assente.

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:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Risulta trascritto, in data 08/04/1991 ai nn. 2894/4400, atto notarile pubblico a rogito del Dott. ***** stipulato in data 09/03/1991 n. 87.263 portante costituzione del diritto di superficie a favore della ***** con ***** . La concessione del diritto di superficie riguarda il terreno al Fg. 5 mappale 147 sul quale la ***** in parola ha edificato, *inter alia*, le unità immobiliari oggi staggite, in qualità di soggetto attuatore di un Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare. La concessione è disciplinata da specifiche clausole contrattuali. Vedasi paragrafi n. 4.3.1 e n. 5 della presente relazione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** **contro** ***** e ***** in data ***** , per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria in regime di comunione dei beni a firma Dott. ***** , in data 14/12/2006 n. 324942/12367 di repertorio, iscritta a Lodi, in data 29/12/2006 ai nn. 31523/8395. Importo ipoteca € 480.000,00
Importo capitale € 240.000,00

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** **contro** ***** per la quota di 1/1 della proprietà superficaria in regime di separazione dei beni a firma Dott. ***** , in data 16/02/2006 n. 318834/11426 di repertorio, iscritta a Lodi, in data 06/03/2006 ai nn. 4960/1121. Importo ipoteca € 210.000,00
Importo capitale € 140.000,00

N.B.1 - ***** è oggi ***** cui risulta inviato l'avviso ex art. 498 c.p.c. in data 08/08/2024

N.B.2 - Dall'atto di provenienza in data 14/12/2006 al n. 324941/12366 di repertorio, trascritto a Lodi in data 29/12/2006 ai nn. 31522/17667 si evince che *La suddetta ipoteca è stata iscritta a garanzia di un mutuo ad estinguersi a ricavo della presente vendita, la cui cancellazione seguirà, a cura e spese del venditore, nel più breve tempo possibile.*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di ***** **contro** ***** e ***** , per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria in regime di comunione dei beni, a firma di Tribunale di Lodi in data 09/04/2024 al n. 1159, trascritto a



Lodi, in data 28/05/2024 ai nn. 6105/8633.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Previa ricerca effettuata dalla scrivente sulla piattaforma InPratica, cui il Comune di S. Angelo Lodigiano ha affidato il servizio di gestione dell'accesso agli atti edilizi, ricerca impostata secondo i più differenti criteri così da individuare tutte le pratiche edilizie presenti in archivio, la scrivente ha emarginato le cinque pratiche edilizie che sono elencate al paragrafo 7 della presente relazione peritale, richiedendone l'estrazione di copia digitale. Ad evasione della richiesta, l'A.C. ha comunicato con propria nota via PEC in data 30/09/2024 prot. n. 30988 che non sono state messe a disposizione in quanto non rinvenute in archivio le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia 2691 presentata il 11/04/1991 – dalla *****
- Autorizzazione alla costruzione rilasciata il 22/06/1991;
- Pratica Edilizia 3014 presentata il 24/02/1994 – dalla ***** – Variante alla P.E. 2691/1991;
- Pratica Edilizia 3014 presentata il 22/04/2004 – dalla ***** – Concessione in sanatoria per slittamento fabbricati di cui alla P.E. 2691/1991 e 3014/1994.

In sostanza non sono state rinvenute in archivio tutte le pratiche edilizie in forza delle quali fu attuato il Piano di zona per l'Edilizia Economico-Popolare di cui alla convenzione ex art. 35 Legge 865/1971 (vedasi paragrafi nn. 4.1.4 e 5 della presente relazione) che prevedeva l'assegnazione in diritto di superficie alla Cooperativa in parola, del terreno su cui insistono le unità immobiliari oggi pignorate unitamente ad altre otto villette a schiera e relative autorimesse. Per inciso si specifica che le uniche due pratiche rinvenute, costituiscono pratiche minori riferite al riconoscimento dei requisiti soggettivi in capo ai soggetti oggi eseguiti per l'acquisto di immobili realizzati in *edilizia convenzionata-agevolata* e simmetricamente, l'autorizzazione alla vendita degli immobili suddetti rilasciata dal Comune alla Sig.ra ***** dante causa dei medesimi soggetti.

Per procedere alla redazione del presente giudizio di conformità urbanistico-edilizia, occorre ricorrere ai disposti dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 380/2001 come novellato dalla L. 105/2024 che stabilisce i criteri per la determinazione dello stato legittimo degli immobili e che recita, al quarto periodo: *lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. ...Omissis... Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.*

Ricorrendo, nel caso presente, la fattispecie sopra evidenziata si è dovuto far riferimento:

- a) alle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio in data 22/02/1994 in atti dal 12/01/2000 (n. 2813.6/1994), ultime planimetrie in atti con le seguenti avvertenze e limiti:
 - le planimetrie disponibili risultano da digitalizzazione di documenti cartacei che si sono dovuti stampare e *misurare in scala* con conseguenti margini di errore;
 - va considerata l'incertezza dovuta al fatto che la planimetria potrebbe non essere stata redatta fedelmente rispetto a quanto assentito col titolo abilitativo e soprattutto che non tutte le informazioni/representazioni presenti in un elaborato grafico redatto per l'acquisizione di un titolo abilitativo sono necessariamente riportate in una planimetria catastale che ha ovviamente un'altra finalità;
- b) alle prescrizioni contenute nel citato atto convenzionale di assegnazione dell'area in diritto di superficie che, all'art. 7 stabilisce puntualmente le caratteristiche anche dimensionali che gli immobili avrebbero dovuto possedere:

Art. 7. Le abitazioni da realizzarsi dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 43 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni e non potranno avere una superficie utile superiore a mq 95 per alloggio, e superficie non residenziale superiore al 40% della superficie utile (Su).



E' consentita, per ciascuno alloggio una autorimessa della Superficie massima di mq 18 oltre al 40% di cui sopra.

Prima di proseguire nella redazione del presente giudizio di conformità, basato sulla ricostruzione dello stato legittimo come desunto dalla documentazione testé elencata e con i limiti di cui al punto a), risulta doveroso precisare che si declina sin d'ora qualsiasi responsabilità nel caso di eventuale successivo rinvenimento delle pratiche edilizie mancanti ovvero di ulteriore documentazione che non fosse disponibile sulla piattaforma InPratica o in archivio cartaceo per eventuali questioni riferibili alla mancata digitalizzazione degli atti o ad altre situazioni archivistiche. Risulta altresì doveroso precisare che, proprio per i limiti evidenziati al punto a) che precede, il giudizio qui espresso evidenzia le difformità macroscopiche rilevate non potendosi esprimere su eventuali difformità rilevabili unicamente attraverso il confronto con le tavole quotate degli atti abilitativi a suo tempo rilasciati.

Nel corso del sopralluogo del 10/09/2024 è emerso quanto segue (v. allegato grafico 5a).

Piano rialzato:

1. sulla planimetria non sono rappresentate la scaletta di accesso al portico d'ingresso e la rampa di accesso al box, presenti nel giardino a nord posto in fregio alla Via Gaboardi, nonché l'esistente scaletta di accesso, dal portico posteriore verso il giardino retrostante a sud; si tratta evidentemente di errori di rappresentazione nella planimetria catastale in quanto risulta palese che il dislivello tra le diverse quote altimetriche doveva in ogni caso essere superato e pertanto, anche ipotizzando che le stesse non fossero state rappresentate nelle pratiche edilizie, ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2-bis del DPR 380/2001 le stesse non sarebbero da considerarsi quali violazioni e, ai sensi del successivo comma 3: *sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*
2. risulta presente un camino a legna: non avendo conoscenza se lo stesso fosse stato autorizzato a suo tempo, si richiama l'avvertenza "N.B. 4" esposta al punto 5 della presente relazione.
3. è presente, nel soggiorno, un tavolato in cartongesso in forma di "L" di altezza pari a circa m 2,00;
4. nella porzione di giardino sul fronte est, in adiacenza alla parete dell'abitazione, si è rilevato un manufatto autocostruito dell'altezza di circa m 2,00 che rappresenta una superfetazione non sanabile e pertanto dovrà essere demolita;
5. l'antibagno ed il bagno risultano privi di porte che dovranno essere ripristinate;
6. in luogo della caldaia è presente unicamente uno scaldabagno (vedasi anche punto 7 seguente);

Piano seminterrato:

7. tale piano differisce in modo sostanziale rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale:
 - in luogo del previsto vespaio ossia del volume risultante probabilmente dall'aver impostato il piano di fondazione di tutto l'edificio alla medesima quota altimetrica della porzione autorizzata del piano seminterrato, anziché su quote differenti dovute alla previsione di avere il piano cantinato limitato ad una sola porzione del sedime di fabbricato, locale correttamente rappresentato privo di accessi seppur inspiegabilmente dotato di finestre sul fronte sud, si è rilevata la presenza di:
 - un ampliamento destinato a tavernetta della prevista cantina, conseguito mediante la demolizione del muro di delimitazione col suddetto vespaio con presenza di un camino a legna ed un termosifone;
 - un locale ripostiglio;
 - un ulteriore locale cantina con un termosifone;
 - un locale bagno/lavanderia completamente attrezzato e con presenza di un termosifone;
 - nello spazio corrispondente alla proiezione del portico sud presente al piano rialzato è stato ricavato un locale tecnico (collegato da una porta alla detta tavernetta e privo di adeguato rispetto delle normative di settore) nel quale è presente una stufa a pellet; il locale risulta direttamente collegato al piano del giardino tramite una scala esterna. La



stufa a pellet risulterebbe collegata all'impianto termico dell'intera abitazione in sostituzione della caldaia prevista nella cucina (punto 6 precedente);

- si rileva che la prima rampa di scala, a salire dal piano seminterrato, risulta essere stata prolungata con accesso diretto all'ex locale vespaio ora tavernetta.

Quanto sopra descritto, risulta incompatibile con i requisiti dimensionali imposti dalla convenzione per l'attuazione del Piano di Zona come riportati al punto b) che precede, per superamento della percentuale di Snr (Superficie non residenziale) che risulta abbondantemente superiore al 40% della Su (Superficie utile).

Inoltre la presenza del camino e dei termosifoni contrasta con le disposizioni della Legge Regionale 11 dicembre 2006, N. 24 e ss.mm.ii. "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente" che dispongono: *È fatto divieto di provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.*

Conseguentemente, vista l'impossibilità di sanare le difformità descritte, occorrerà ricorrere alla rimessione in pristino mediante (sommariamente):

- la rimozione della stufa a pellet ed il ripristino dell'impianto termico originario da collegarsi ad una nuova caldaia (in loco dell'attuale scaldabagno) previa verifica ed adeguamento o sostituzione della canna fumaria esistente;
 - la rimozione di tutti i corpi scaldanti (manufatto del camino e caloriferi) e degli apparecchi igienico-sanitari presenti;
 - l'adattamento parziale della rampa della scala interna in modo da consentire lo sbarco nella posizione prevista da progetto ossia con accesso alla cantina e non all'ex vespaio;
 - dismissione del locale tecnico ove ubicata la stufa a pellet;
 - la ricostruzione del tavolato a delimitazione (con ricostituzione) del previsto *vespaio*;
 - la dismissione della scala esterna con relativa chiusura dell'accesso alla stessa;
8. la prevista cantina è stata suddivisa in due parti per mezzo di un tavolato e non risulta realizzata una delle finestre e relativa bocca di lupo sul fronte nord: tali difformità risultano sanabili come verrà indicato nel prosieguo.

Tutti i piani:

9. la scala di collegamento tra i piani è stata realizzata in maniera leggermente difforme rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, in particolare si rileva un diverso numero di gradini ed una loro diversa disposizione. Tale difformità risulta sanabile **previa verifica strutturale.**

10. Le altezze di interpiano rilevate risultano leggermente difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, potendo eventualmente rientrare tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis comma 1-bis, (ossia di fatto risolvendosi in una *non violazione* per quanto concerne le altezze dei piani rialzato e primo) ovvero in una possibile sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis per il piano cantinato. Tuttavia, considerati i limiti di cui al punto a) che precede, si ritiene di sospendere, sul punto, l'espressione di una valutazione di conformità urbanistico-edilizia, in assenza delle pratiche edilizie di riferimento dalle quali ricavare l'altezza di interpiano a suo tempo concessionata.

Come detto, la regolarizzazione delle difformità, descritte ai punti 4, 5, 6 e 7 non è ammissibile. Per tali opere occorre dunque procedere alla rimessione in pristino dei luoghi allo stato legittimo di cui ai titoli abilitativi come già indicato, previa presentazione di una pratica edilizia per eliminare le opere non sanabili come previsto dal comma 2 del citato articolo 36 bis:

Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Omissis

Le difformità di cui ai punti 3, 8 e 9 possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis comma 1:



...Omissis: *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.* Omissis

Al termine delle opere di rimessione in pristino, occorrerà depositare una segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) corredata di tutta la documentazione necessaria aggiornata alla data di presentazione.

Le regolarizzazioni sopra indicate, dovranno essere attuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Oneri presunti:

- Spese tecniche presentazione di pratica edilizia in sanatoria (punti 3, 8 e 9), compresa verifica statica circa € 1.500,00
- Oblazione di cui al comma 5 dell'art. 36 bis (salvo maggior importo applicabile ai sensi del medesimo comma 5) circa: € 516,00
- Spese tecniche presentazione di pratica edilizia in sanatoria propedeutica ai lavori di rimessa in pristino (punti 5, 6, 7), circa € 750,00
- Spese tecniche per direzione lavori e adempimenti sicurezza per le opere di rimessa in pristino circa € 750,00
- Oblazione di cui al comma 5 dell'art. 36 bis (salvo maggior importo applicabile ai sensi del medesimo comma 5) circa: € 516,00
- Lavori di rimessione in pristino circa € 18.800,00 (importo risultante applicando analiticamente, alle quantità delle lavorazioni, i prezzi unitari di cui al PREZZARIO REGIONALE delle opere pubbliche di Regione Lombardia, anno 2024)
- Spese tecniche presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata degli allegati obbligatori, comprese certificato idoneità statica e verifiche impiantistiche e relative certificazioni circa € 1.500,00
- Diritti segreteria pratiche in sanatoria e per la S.C.A. circa € 1.070,00

Totale oneri presunti circa: € 25.402,00

Si fa presente che, ad oggi, non è ancora disponibile la modulistica aggiornata alle novità introdotte al TUE dalla L. 105/24 e pertanto non è dato sapersi se le due pratiche in sanatoria da presentarsi possano in futuro confluire in un'unica pratica che le ricomprenda con conseguente riduzione degli oneri per le spese tecniche e i diritti di segreteria sopra esposti.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'aggiudicatario (dopo la presentazione delle pratiche in sanatoria edilizia di cui al punto precedente e dopo la realizzazione dei lavori di rimessione in pristino), dovrà procedere con una pratica di aggiornamento al fine di correttamente rappresentare i luoghi, con i seguenti costi presunti:

- Presentazione di pratica Do.C.Fa di aggiornamento circa € 500,00
- Diritti catastali circa € 50,00

Totale oneri presunti circa: € 550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalla scrittura privata con sottoscrizioni autenticate a firma del Dott. ******, in data 14/12/2006 al n. 324941/12366 di repertorio, trascritto a Lodi in data 29/12/2006 ai nn. 31522/17667, si riporta: *In merito alla citata convenzione in data 9 marzo 1991 [NDR. vedasi punto 4.1.4 della presente relazione] le parti enunziano che il Comune di Sant'Angelo ha riconosciuto la decadenza dei vincoli stabiliti nella detta convenzione, autorizzando la vendita purché a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici-popolari; requisiti di cui le parti dichiarano il compratore essere in possesso.*

N.B. 1 – A tale proposito va detto che il possesso dei requisiti soggettivi, previsti dalla detta convenzione, da parte del compratore non opera in sede di vendita in ambito di esecuzione forzata, **ma riprenderà ad operare per le successive vendite dei beni in oggetto.**

N.B. 2 – Quanto all'asserita *decadenza dei vincoli stabiliti nella detta convenzione* il Comune di Sant'Angelo Lodigiano con propria nota, indirizzata al Custode Giudiziario (vedasi ALL. 5), avente ad oggetto *Tribunale di Lodi RGE 75/2024 - Immobile in S. Angelo Lodigiano – Edilizia Convenzionata PEEP - debitori ***** e ***** Evasione protocollo n. 27655 del 31.08.2024* (nota



che il Custode medesimo provvedeva a trasmettere alla scrivente in data 11-09-2024) comunicava:
*Si ritiene quindi utile evidenziare ai fini della vendita giudiziaria che, secondo quanto stimato nella perizia tecnica sopra richiamata [N.D.R. perizia in data 03/11/2023 prot. com. n.31943, la quale riporta (tra gli altri), valutazione del comparto PEEP convenzionato con la società ***** relativo a Via Mons. Gaboardi], risultano dovuti all'Amministrazione Comunale per addvenire alla eventuale rimozione dei vincoli di edilizia convenzionata, i seguenti importi:*

- per la rimozione del prezzo di vendita (art.49 bis) relativo alla quota millesimale del terreno posto in Via Gaboardi n. 11, area iscritta al NCT foglio 5 mappale 190 e su cui insiste l'unità immobiliare distinta ai sub 1 e sub 2, € 979,44 (importo da aggiornare rispetto alla stima del novembre 2023);

N.B. 3 - Con la medesima nota sopra richiamata, l'A.C. comunicava:

- per la trasformazione da diritto di superficie a proprietà (art.48), l'importo dovuto all'Amministrazione Comunale è quantificato in € 44.722,13 per tutto il comparto, che, rapportato ai millesimi di proprietà di riferimento (su consistenza di 267 mq del lotto) corrisponde a € 5.810,612 (importo da aggiornare rispetto alla stima del novembre 2023).

Nei costi sono da prevedere altresì € 70,00 per diritti segreteria per la richiesta.

N.B. 4 – per il caminetto presente nel locale soggiorno non si è potuto stabilire a quale classe ambientale appartenga e soprattutto se fosse stato autorizzato con gli atti abilitativi rilasciati, ma non rinvenuti. Pertanto si avverte che Regione Lombardia, in forza delle misure strutturali permanenti, adottate con successivi provvedimenti, per ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera vieta, dal 1 gennaio 2020, l'utilizzo di generatori di classe ambientale 0, 1 e 2 stelle per impianti esistenti e, dal 15 ottobre 2024 i caminetti dovranno almeno avere 4 stelle e garantire un valore di emissione di polveri sottili (PP) inferiore o uguale a 15 mg/Nm3 e un Carbonio Organico Totale (COT) minore o uguale a 35 mg/Nm3. Considerato poi che l'alloggio è dotato di proprio impianto termico alternativo, risulta vietato l'utilizzo del suddetto caminetto se non per usi saltuari e a scopi ricreativi, ma solo se lo stesso abbia una potenza fino a 10 Kw. Secondo l'articolo 27, comma 4, della Legge regionale n. 24/2006 l'inosservanza delle disposizioni della Giunta regionale concernenti le tipologie di impianto e le biomasse ivi utilizzabili, di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b), comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 500,00 a € 5 mila.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietari dal 14/12/2006 ad oggi:

– *****
 *****;

– *****
 *****;

per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria in regime di comunione dei beni;

– *****
 ***** , per la quota pari a 1/1 della proprietà per l'area;

proprietari in forza di atto di compravendita a firma del Dott. ***** , in data 14/12/2006 al n. 324941/12366 di repertorio, trascritto a Lodi in data 29/12/2006 ai nn. 31522/17667.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietari ante ventennio dal 18/03/1994 al 14/12/2006:

– ***** , per la quota di 1/1 della proprietà superficaria in regime di separazione dei beni;

– ***** , per la quota pari a 1/1 della proprietà per l'area;

proprietari ante ventennio in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del Dott. ***** in data 18/03/1994 al n. 24980/13380 di repertorio, trascritto a Lodi in data 07/04/1994 ai nn. 4561/3009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. 2691/1991 per lavori di *Costruzione villa* presentata dalla ***** il 11/04/1991– Autorizzazione alla costruzione rilasciata il 22/06/1991;

P.E. 3014/1994 per lavori di *Variante C.E. 2691/1991* presentata dalla ***** il 24/02/1994;



promossa da

P.E. 2691/1991 per lavori di *Costruzione villa* presentata dalla ***** il 11/04/1991– Autorizzazione alla costruzione rilasciata il 22/06/1991;

P.E. 3014/1994 per lavori di *Variante C.E. 2691/1991* presentata dalla ***** il 24/02/1994;

P.E. 3014/2002 - *Concessione in sanatoria per slittamento fabbricati di cui alla PE 2691/1991 e 3014/1994* presentata dalla ***** il 22/04/2004

I fascicoli delle suddette pratiche non sono stati rinvenuti nell'archivio comunale come da dichiarazione trasmessa alla scrivente con nota via PEC in data 30/09/2024 prot. n. 30988 (ALL. 5)

Visto quanto sopra, non è possibile appurare se sia stata o meno rilasciato il certificato di abitabilità.

P.E. 17/2007 – *Autorizzazione vendita alloggio in edilizia convenzionata* presentata da ***** il 13/12/2006 prot. 26667/06, rilasciata in data 15/01/2007 prot. gen. n. 1032

P.E. 40/2007 – *Requisiti soggettivi per acquisto casa PDZ via Gaboardi* presentata da ***** e ***** il 07/12/2006 prot. 26322/06, rilasciata in data 12/12/2006

Descrizione villetta a schiera su tre livelli con giardino ed autorimessa di cui al punto A

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera su tre livelli con giardino ed autorimessa, sita in S. Angelo Lodigiano (Lodi) – Via Monsignor A Gaboardi n. 11

Villetta a schiera di *testata* disposta su tre livelli (piano rialzato, piano primo e piano seminterrato) facente parte di un complesso di abitazioni unifamiliari a schiera, realizzate nell'ambito di un Piano Per Edilizia Economica e Popolare. I tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna. Il piano rialzato, nel quale è ubicata la zona giorno è composto da: soggiorno, cucina, antibagno e bagno oltre a due portici direttamente collegati alle aree pertinenziali esclusive situate anteriormente e posteriormente all'edificio. L'autorimessa di cui all'accessorio A1, pure posta al piano rialzato è separata dai locali abitativi tramite una porta R.E.I. Il piano primo è composto da tre locali, un disimpegno e un bagno oltre a due balconi. Allo stato attuale, al piano seminterrato sono ubicati: un locale tavernetta con camino, due ripostigli, un locale cantina ed un bagno/lavanderia. Vi è ubicato anche un ulteriore locale (che ospita una stufa a pellet) collegato col giardino posteriore tramite una scala esterna. In merito a tale composizione del piano seminterrato, si rimanda al giudizio di conformità urbanistico-edilizia di cui al paragrafo 4.3.1 della presente relazione. Sviluppa una superficie lorda complessiva circa **198 mq** escluso l'accessorio e l'area pertinenziale pari a circa mq 158.

Identificata catastalmente intestata a: ***** e *****

*****, per la quota di 1/2 ciascuno della **proprietà superficaria** in regime di comunione dei beni e ***** per la quota pari a 1/1 della **proprietà per l'area**: - Foglio 5, mappale 190, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, sup. cat. mq 145 - Rendita Catastale € 826,33 – P S1, T, 1

L'attuale intestazione catastale deriva da richiesta di allineamento presentata dallo scrivente perito in data 05/09/2024 e successivamente evasa con Protocollo n. LO0045965 del 09/09/2024

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/02/1994 in atti dal 12/01/2000 (n. 2813.6/1994)

Coerenze a corpo in senso orario:

Via Monsignor A. Gaboardi, beni al mappale 190 sub. 2 (stessa proprietà), roggia coperta (mappale 544 e ¼), beni al mappale 191

L'edificio è stato costruito nel 1991 - 1994

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: m 2,70 e m 2,40.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| abitazione | Sup. reale lorda | 128,77 | 1,00 | 128,77 |
| balconi | Sup. reale lorda | 20,00 | 0,30 | 6,00 |
| portici | Sup. reale lorda | 16,90 | 0,30 | 5,07 |
| cantina | Sup. reale lorda | 31,50 | 0,50 | 15,75 |
| area pertinenziale | Sup. reale lorda | 158,00 | 0,10 | 15,80 |
| | Sup. reale lorda | 355,17 | | 171,39 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili.



| | |
|---|---|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Travi:</i> | materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Solai:</i> | tipologia: in laterocemento, condizioni: sufficienti. |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Scale:</i> | tipologia: a rampe a "C" materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone. |
| <i>Balconi:</i> | materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| <i>Cancello (carraro):</i> | tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: anta singola a battente e doppia anta a battente, materiale: legno e vetro dotati di vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da mantenere. |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. |
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: tegole in cemento, coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili. |
| <i>Pareti esterne:</i> | materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti, presenti parziali distacchi dello strato esterno dell'intonaco. |
| <i>Pavim. Esterna:</i> | materiale: lastre in cls, pietra ad opus incertum, battuto di cemento, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. interna:</i> | materiale: piastrelle monocottura in tutti i locali ad esclusione dei bagni ove sono presenti piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti |
| <i>Plafoni:</i> | materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti. |
| <i>Rivestimento:</i> | materiale: piastrelle di ceramica nei bagni, condizioni: sufficienti. |
| <i>Porta di ingresso:</i> | del tipo blindato, condizioni: buone. |
| <i>Scale:</i> | posizione: interna, rivestimento: in materiale marmo, condizioni: buone. |
| Impianti: | |
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da verificare. |
| <i>Condizionamento:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. |
| <i>Gas:</i> | tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: da verificare |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti; conformità: non disponibile il certificato di conformità |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: conformità: non disponibile il certificato di conformità |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione originaria: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da verificare. Si segnala assenza di caldaia a gas ed alimentazione con generatore alimentato a legna. Conformità da ripristinare vedi giud. conformità urbanistico-edilizia |

Accessori:**A.1. autorimessa singola:**

Catasto fabbricati intestata a: ***** in data ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria in regime di comunione dei beni e ***** per la quota pari a 1/1 della proprietà per l'area - Foglio 5, mappale 190, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13,00 m², Sup. cat. mq 13 - Rendita Catastale € 24,17

L'attuale intestazione catastale deriva da richiesta di allineamento presentata dallo scrivente perito in data 05/09/2024 e successivamente evasa con Protocollo n. LO0045965 del 09/09/2024

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/02/1994 in atti dal 12/01/2000 (n. 2813.6/1994)

Coerenze a corpo in senso orario
beni al mappale 190 sub. 1 (stessa proprietà), su tutti i lati
Sviluppa una superficie complessiva di circa **16 mq**

Pavim. Interna: materiale: piastrelle monocottura, condizioni: sufficienti.



Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: con cavi sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato delle unità immobiliari oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 10/09/2024. Le u.i.u. in oggetto sono state realizzate su un terreno (e nel suo sottosuolo) concesso in data 09/03/1991 in diritto di superficie alla ***** dal ***** per un periodo di 99 anni di cui 33 anni risultano, ad oggi, già trascorsi.

Il diritto di superficie consiste nella facoltà concessa ad un soggetto di realizzare e mantenere al di sopra o al di sotto di un suolo altrui una costruzione, acquistandone la proprietà separata da quella del suolo. Considerato che con la presente procedura verrà trasferita la sola proprietà dell'immobile e non del terreno che resta comunque di proprietà comunale, per giungere al valore di tale diritto si è pertanto proceduto preliminarmente a calcolare il valore dell'intera abitazione con autorimessa (fabbricato + area) impiegando la procedura di stima Market Comparison Approach c.d. stima comparativa pluriparametrica (ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse).

L'analisi ha coperto un arco temporale di 22 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua pari a circa 3,45% così come rilevato dal sito Immobiliare.it. Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati reperiti tre atti di compravendita di immobili comparabili uno dei quali, al termine della procedura comparativa, è stato escluso dalla valutazione in quanto disallineato con i prezzi corretti risultanti dal calcolo degli aggiustamenti.

La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata mediante il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo ottenuti, che esprime appunto la divergenza massima accettabile tra i prezzi corretti al termine della procedura. La divergenza, in questo caso, si è attestata in un valore attorno al 4% inferiore al riferimento molto prudenziale assumibile pari al 5%.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda ai Fascicoli dei comparabili MCA qui allegati. Con la descritta procedura di stima si è ottenuto un valore pari ad € 173.100,00 che è riferito al **valore dell'immobile nella sua interezza cioè costituito dalla costruzione e dall'area sulla quale ed entro la quale lo stesso è stato realizzato.**

Per ottenere il più probabile valore di mercato delle u.i.u. **in diritto di superficie**, si è operato sottraendo, al valore come determinato con la descritta procedura M.C.A., l'importo quantificato dall'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (vedasi punto 5 – N.B.3 della presente relazione peritale) attualizzato all'anno corrente (circa € 6.000,00), aumentato dei diritti di segreteria (circa € 100,00) e dei costi notarili per la formalizzazione della trasformazione del diritto (comprensivi di onorari professionali ed imposte, pari a circa € 1.500,00), per un totale complessivo pari ad € 7.600,00, **ottenendo un valore finale pari ad € 165.500,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Sant'Angelo Lodigiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - atti di compravendita di immobili comparabili, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera su tre livelli con giardino ed autorimessa in diritto di superficie

Stima come descritta al punto 8.1 che precede:

Il calcolo del valore riferito alle superfici lorde equivalenti è il seguente:



promossa da

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| abitazione | 128,77 | | € 118.854,71 |
| balconi | 6,00 | | € 5.538,00 |
| portici | 5,07 | € 923,00 | € 4.679,61 |
| cantina | 15,75 | | € 14.537,25 |
| area pertinenziale | 15,80 | | € 14.583,40 |
| | 171,39 | | € 158.192,97 |

| | |
|--|---------------------|
| - Valore corpo arrotondato: | € 158.200,00 |
| - Valore accessorio: autorimessa singola | € 7.300,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 165.500,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 165.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda escluso giardino e accessorio | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--|--|-------------------------------|------------------------|
| A | villetta a schiera su tre livelli con giardino ed autorimessa in diritto di superficie | 198 | € 165.500,00 | € 165.500,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 24.825,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:

€ 25.952,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

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

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

€ 140.675,00

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

€ 114.723,00

Relazione lotto 001 creata in data 11/12/2024
Codice documento: E071-24-000075-001

il perito
arch. Laura Boriani

