
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
COMUNE DI OSPEDALETTO LODIGIANO
contro:
POZZOLI MARIANO PAOLO LUIGI

N. Gen. Rep. **00161/24**

Giudice Dr. **Massimo Capobianco**
Custode Giudiziario Dr. **Michele Pederzini**

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 Senna Lodigiana (Lodi)
Via G. Matteotti, 49
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare su due livelli oltre ad area pertinenziale esclusiva sita in Senna Lodigiana (Lodi) - Via G. Matteotti, 49.

Composta da abitazione indipendente distribuita su due livelli collegati da scala interna. L'edificio è circondato su quattro lati da area cortilizia esclusiva, in parte adibita a giardino (lato est). L'accesso carraio (usato anche pedonalmente) avviene da Via G. Matteotti (vedasi punto 5a – pag. 11 della presente relazione per la descrizione della situazione a contorno delle unità immobiliari urbane staggite e delle servitù gravanti sul compendio pignorato). Al piano terra, con accesso diretto dal cortile sono ubicate: n. 4 cantine tra loro collegate (di cui una impropriamente utilizzata quale seconda cucina, vedasi giudizio di conformità di cui al punto 4.3 della presente relazione peritale) ed una lavanderia/servizio igienico oltre ad una scala di collegamento col piano primo. Quest'ultimo piano risulta oggi così distribuito: soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere da letto, un guardaroba ed un bagno (vedasi giudizio di conformità di cui al punto 4.3 della presente relazione peritale). Al piano primo si accede anche dall'esterno tramite una scala che si diparte dal cortile in lato sud. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **258 (esclusa l'area pertinenziale e l'autorimessa di cui all'accessorio A.1. di seguito descritto)**

Identificata al catasto fabbricati intestata a *****
*****, per la quota pari all'intero del diritto di proprietà - Foglio 4, part.IIa 602, sub. 705 graffata alla part.IIa 784, sub. 1 - categoria A/7, classe 2, superficie catastale 197 mq, composto da vani 9, posto al piano T-1 - rendita: € 604,25.

Derivante da attività di aggiornamento/regolarizzazione catastale eseguita dallo scrivente perito su disposizione del G.E. all'udienza del 03/06/2025 e consistente in:

- inoltro all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di istanza in data 24/07/2025 di variazione della particella 784 del Foglio 4 del Comune di Senna Lodigiana, già iscritta al Catasto Terreni con qualità "CORTE", affinché venisse modificata con attribuzione della qualità 282 – "ENTE URBANO" – Istanza accolta e registrata in VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/07/2025 Pratica n. LO0029463 in atti dal 28/07/2025 VERIFICA D'UFFICIO (n. 29463.1/2025);
- presentazione di pratica Pregeo per Tipo Mappale - Atto di aggiornamento per inserimento in mappa delle u.i.u. pignorate - Protocollo: 2025/29790 in data: 30/07/2025;
- presentazione di pratica Doc.Fa. di soppressione della u.i.u. alla part.IIa 602 sub 701 (abitazione) e costituzione di nuova u.i.u. identificata alla part.IIa 602, sub. 705 graffata alla particella 784 con contestuale rappresentazione dell'area cortilizia non riportata, a suo tempo, in planimetria - AMPLIAMENTO del 03/09/2025 Pratica n. LO0032595 in atti dal 04/09/2025 AMPLIAMENTO (n. 32595.1/2025).

Confini in un sol corpo da nord in senso orario: altre proprietà al Fg. 4 part.IIe 568, 784, 572, 573, 576, 577, 578, 569, 580, 882, 605, altre u.i.u.. alla particella 602 di altre proprietà, via G. Matteotti

A.1. **autorimessa singola:** Catasto fabbricati intestata a: *****
*****, per la quota pari all'intero del diritto di proprietà - Foglio 4, part.IIa 602, sub. 702, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24,00 m², rendita Catastale € 53,30.

Dati derivanti da attività di aggiornamento/regolarizzazione catastale eseguita dallo scrivente perito su disposizione del G.E. consistente in presentazione di pratica Doc.Fa. di VARIAZIONE del 03/09/2025 Pratica n. LO0032599 in atti dal 04/09/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32599.1/2025).

Confina su tutti i lati con l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato al Fg 4, part.IIa 602, sub. 705 graffata alla part.IIa 784, sub. 1, di cui al punto A. precedente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale 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 Casalpusterlengo, Codogno, Lodi, Piacenza.



Giudiziario Tribunale di Lodi in data 17/11/2025 al n. 161-2024 trascritto a Lodi in data 11/12/2025 ai nn. 22393/14995.

La predetta formalità riguarda i beni di cui alla presente procedura oggi identificati come segue:

- abitazione unifamiliare Catasto Fabbricati: Fg 4 – part.IIa. 602 – sub. 705 graffata alla part.IIa 784 sub. 1;
- autorimessa: Catasto Fabbricati: Fg 4 – part.IIa 602 – sub. 702 (identificativi invariati).

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:*

Premessa

Si premette che il presente giudizio di conformità edilizia e urbanistica è redatto sulla base dell'unica pratica edilizia, reperita presso gli archivi del Comune di Senna Lodigiana, riferibile alle unità immobiliari urbane oggetto di stima, messa a disposizione dall'Amministrazione comunale a seguito di istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente.

Con comunicazione a mezzo PEC in data 18/02/2026, prot. n. 1216, il Comune di Senna Lodigiana ha attestato che la suddetta pratica costituisce l'unico titolo edilizio risultante dai propri registri con riferimento all'immobile in esame (**P.E. n. 177/62**).

Il presente giudizio di conformità urbanistico-edilizia è pertanto formulato sulla base della documentazione effettivamente reperita e resa disponibile dall'Amministrazione, nonché degli elementi oggettivamente rilevati in sede di sopralluogo.

Resta inteso che l'eventuale successivo rinvenimento o produzione di ulteriore documentazione non sottoposta al predetto accesso agli atti potrebbe comportare una diversa ricostruzione dei fatti e delle correlate valutazioni tecniche, **senza che ciò determini responsabilità in capo alla scrivente**, avendo la presente relazione ad oggetto esclusivamente quanto documentalmente e oggettivamente accertabile allo stato.

Titolo abilitativo

L'unica pratica edilizia acquisita agli atti comunali risulta essere la **P.E. n. 177/62** per lavori di "Costruzione di una casa di abitazione" – Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili presentato dal Sig. ***** in data 06/09/1962, prot. n. 2627, rilasciato in data 09/10/1962, prot. n. 177/2627 (All. n. 5)

Confronto stato legittimo/stato dei luoghi

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, rilevato nelle date 04-02-2025 e 19-06-2025, e la documentazione progettuale allegata al suddetto Nulla Osta, emergono alcune difformità edilizie, analizzate alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente (cfr. All. 5a pagg. 3-4-5-6-7).

A – Difformità riconducibili all'epoca di realizzazione (1962)

Si tratta di variazioni che, per caratteristiche tipologiche e modalità esecutive, risultano verosimilmente realizzate in corso d'opera dal costruttore.

Si evidenzia che l'elaborato grafico agli atti, allegato all'istanza del 06/09/1962, presenta annotazioni a matita – prassi diffusa all'epoca – che trovano corrispondenza in una successiva tavola a colori con evidenziazione in rosso delle modifiche. Tali elaborati non configurano una variante in senso tecnico-giuridico, in quanto anteriori all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977, che ha introdotto per la prima volta una disciplina organica delle varianti in corso d'opera.

Rispetto a tale documentazione progettuale "variata", si riscontrano:

- lievi differenze di sagoma dell'edificio rispetto al rilievo attuale
- conseguenti minime variazioni nella posizione di alcuni tavolati interni al piano primo (zona giorno e zona notte);
- realizzazione di finestre di maggiori dimensioni;
- apertura di nuove finestre e trasformazione di alcune porte in finestre;
- realizzazione del locale lavanderia/latrina, ubicato al piano terra, con dimensioni e forma differenti;
- presenza di dislivelli altimetrici delle aree esterne, non rappresentati nelle tavole progettuali.

Le difformità descritte alla lettera A - Difformità riconducibili all'epoca di realizzazione (1962), sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 34-ter - *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo* del T.U.E. che al comma 1 recita:



*Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato **prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10**, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*

Al comma 3 viene stabilito:

Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

Si riporta quanto precisato dalle *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* emanate dal Ministero Infrastrutture e Trasporti:

La disposizione è funzionale a regolare le varianti realizzate in sede esecutiva relative ad un titolo rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Deve, infatti, considerarsi che prima dell'entrata in vigore di tale legge non era disciplinata l'ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d'opera, che, quindi, non venivano presentate.

Ancora le Linee Guida M.I.T. precisano che:

*Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria **non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata**, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico. Il rinvio operato all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata.*

Alle difformità già elencate, sanabili come sopra indicato, si deve segnalare altresì che uno dei previsti locali con altezza interna pari a circa m 2,45, posti al piano terra, destinati a cantina, risulta invece utilizzato quale seconda cucina. A tale difformità si fa riferimento nel successivo paragrafo riguardante l'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità.

Certificato di abitabilità

L'intervento edilizio in esame ha ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 19/12/1963, prot. n. 3852.

Dalla documentazione reperita agli atti risulta che, anteriormente al rilascio del suddetto certificato, è stato effettuato il previsto sopralluogo da parte dell'Ufficiale Sanitario in data 19/12/1963, nel corso del quale veniva segnalata **la presenza di un locale ad uso cucina ricavato al piano cantinato, comunicante con un bagno, privo di finestratura e posto al di sotto del piano di cortile**.

Si rileva altresì che, sulla medesima modulistica di rilascio del Certificato di Abitabilità, il tecnico comunale attestava in data 12/12/1963 che l'edificio risultava eseguito in conformità al progetto assentito con Nulla Osta n. 177/2627 del 09/10/1962. Tuttavia, non emerge alcun riscontro documentale in ordine all'avvenuta esecuzione di un sopralluogo tecnico diverso da quello effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

Sulla stessa modulistica è inoltre presente una dichiarazione manoscritta della Sig.ra ***** moglie del titolare del Nulla Osta, con la quale la medesima dichiarava che nessuno dei locali al piano terra sarebbe stato adibito ad uso di abitazione civile. Ciononostante, come già anticipato, il locale in questione risulta attualmente utilizzato quale seconda cucina, con presenza di impianto a gas e impianto idrico, configurando pertanto un utilizzo difforme rispetto alle condizioni espresse in sede di rilascio del Certificato di Abitabilità.

Considerate le modalità di rilascio del Certificato di abitabilità, alla difformità sopra descritta non si ritiene applicabile quanto previsto al comma 4, dell'art. 34-ter, del DPR 380/2001, il quale prevede l'assoggettamento alle tolleranze costruttive delle parziali difformità accertate a seguito di sopralluogo o ispezione, purché non sia stato emesso ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o agibilità non annullabile ai sensi dell'art. 21- nonies della Legge n. 241/1990.



Nel caso di specie, infatti, il Certificato di Abitabilità risulta rilasciato subordinatamente alla specifica condizione che il locale in oggetto non fosse destinato ad uso cucina. Ne consegue che l'attuale destinazione d'uso del locale, in violazione della condizione posta a fondamento del rilascio del certificato, non rientra in alcuna delle fattispecie sananti previste dall'art. 34-ter del DPR 380/2001 e, pertanto, non risulta suscettibile di sanatoria.

Si rende quindi necessario **procedere allo smantellamento degli impianti esistenti**, al fine di eliminare la difformità riscontrata e ripristinare le condizioni di conformità edilizia e igienico-sanitaria.

B – Difformità eseguite in epoca successiva alla costruzione e in assenza di titolo abilitativo

In aggiunta alle opere descritte al punto A, sono state rilevate ulteriori difformità riconducibili a interventi edilizi eseguiti **in epoca successiva alla costruzione originaria dell'immobile**, e comunque **successivamente all'entrata in vigore della legge n. 10/1977**. Tali opere, pertanto, **non rientrano nelle fattispecie disciplinate dall'art. 34-ter del DPR 380/2001**.

Sulla base degli elementi conoscitivi disponibili e della documentazione esaminata, dette opere risultano **realizzate anteriormente all'entrata in vigore del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69**, e sono **riconducibili alla disciplina di cui all'art. 36-bis del DPR 380/2001**, recante *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali*.

Ai sensi del comma 1 del citato articolo, la sanatoria è ammissibile qualora l'intervento risulti conforme:

- alla **disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza**;
- ai **requisiti della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**, ovvero, in mancanza di una datazione puntuale, ai parametri normativi equivalenti rimasti invariati nel tempo.

Opere rilevate

Piano terra

- realizzazione di un divisorio volto a delimitare lo spazio "rustico/autorimessa" alla sola porzione dotata di accesso carraio sul lato ovest;
- suddivisione dello spazio residuo in due locali destinati a cantina.

Con riferimento a tali opere, la verifica della **doppia conformità** risulta soddisfatta in relazione ai **parametri igienico-sanitari**, con particolare riguardo alle superfici aeranti e alle altezze interne. Resta salva la facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale di prescrivere l'adeguamento della **porta priva di caratteristiche di resistenza al fuoco (REI)** posta tra autorimessa e restanti spazi, trattandosi di requisito attinente alla **sicurezza antincendio**.

Piano primo

- diversa collocazione del tavolato divisorio tra cucina e camera da letto, con riduzione della superficie di quest'ultima a circa 8 mq, attualmente utilizzata quale guardaroba/ripostiglio; al fine del rispetto dei rapporti aero-illuminanti del locale cucina così ampliato, è stata realizzata una finestra di ridotte dimensioni sul fronte ovest;
- realizzazione di una bussola di ingresso;
- demolizione del tavolato di separazione tra soggiorno e ingresso/disimpegno, con acquisizione di superficie a favore del soggiorno, con rapporti aero-illuminanti verificati;
- chiusura dei due varchi originari di collegamento tra cucina e soggiorno e tra cucina e ingresso/disimpegno, con apertura di nuovo accesso diretto dalla cucina al disimpegno.

Le suddette opere risultano riconducibili a interventi di **manutenzione straordinaria**, aventi incidenza esclusivamente su aspetti **igienico-sanitari e distributivi interni**, senza coinvolgimento di elementi strutturali. Considerato che i **parametri normativi edilizi di riferimento** risultano sostanzialmente invariati nel tempo, la **verifica di conformità edilizia** può ritenersi soddisfatta con riferimento all'epoca della loro esecuzione, ancorché individuata in un arco temporale e non mediante datazione puntuale. La **verifica di conformità urbanistica**, condotta con riferimento alla disciplina vigente all'attualità, risulta parimenti soddisfatta, in quanto gli interventi in esame non determinano modifiche dei parametri urbanistici né mutamenti di destinazione d'uso, risultando compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Valutazione specifica della finestra sul fronte ovest

Per quanto concerne la finestra di ridotte dimensioni realizzata sulla parete ovest della cucina, con relativa copertura di protezione, si rileva che, pur risultando compatibile con la normativa edilizia vigente all'epoca della realizzazione, la stessa potrebbe presentare profili di **difformità rispetto alla disciplina urbanistica vigente**, con particolare riferimento all'art. 76 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, rubricato *Fronti esterne*.



Tale disposizione prescrive che le modifiche delle aperture debbano essere oggetto di uno specifico studio del rapporto tra pieni e vuoti, esteso anche alle fronti degli edifici circostanti, al fine di garantire la coerenza compositiva del fronte edilizio.

Ne consegue che l'intervento dovrà essere valutato sotto il profilo dell'**impatto paesaggistico**, anche in considerazione del fatto che l'immobile ricade in un ambito caratterizzato da **sensibilità paesaggistica elevata** (cfr. tav. 5 – Piano delle Regole del PGT).

In relazione alle caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio (comunque avulso dal contesto NAF (Nucleo Antica Formazione nel quale risulta inserito), non può escludersi che un'adeguata valutazione motivata dell'incidenza paesaggistica possa condurre a un esito favorevole o neutro da parte della Commissione Paesaggistica comunale; tale valutazione resta comunque **rimessa alla competenza dell'autorità preposta**.

Opere al piano copertura

Dalla verifica della documentazione edilizia messa a disposizione dall'Amministrazione comunale risulta, come attestato dal Comune, che l'unico titolo edilizio riferibile all'immobile è la P.E. n. 177/1962, relativa alla costruzione originaria dell'edificio.

Non risultano agli atti ulteriori titoli abilitativi o varianti riferibili ad interventi successivi sulla copertura.

Lo stato attuale rileva:

- l'avvenuta sostituzione del manto originario in coppi con pannellatura in lamiera grecata preverniciata di colore bianco;
- l'installazione di impianto fotovoltaico sulla medesima copertura metallica.

In assenza di titolo edilizio idoneo a legittimare tale intervento, la copertura deve ritenersi **eseguita in assenza di valido titolo abilitativo**.

Per la datazione dell'intervento in difformità si fa riferimento alle foto aeree ricavate dall'applicazione "Google Earth" (all. 5a pag. 7) che lo colloca in un arco temporale compreso fra gli anni 2012 e 2014.

Ai fini dell'accertamento di conformità ex art. 36-bis DPR 380/2001, **l'intervento non risulta comunque regolarizzabile**, in quanto il vigente PGT prescrive, per l'ambito urbanistico di riferimento, specifiche caratteristiche morfo-tipologiche delle coperture.

In particolare, l'art. 76, comma 4 – *Coperture* delle NTA del PGT vigente dispone che il manto di copertura debba essere realizzato con tipologia "a coppi" in cotto.

La copertura attualmente rilevata, costituita da pannellatura in lamiera preverniciata con sovrapposizione di impianto fotovoltaico, non risulta conforme a tale prescrizione.

Difetta pertanto il requisito della conformità urbanistica vigente richiesto dall'art. 36-bis, comma 1, DPR 380/2001.

Ne consegue che l'intervento non è suscettibile di sanatoria nello stato di fatto attuale e **dovrà essere rimosso con successivo ripristino del manto in coppi in laterizio, conforme alla disciplina urbanistica**.

Opere ulteriormente rilevate non sanabili

- Utilizzo del locale cantina quale cucina, in contrasto con le condizioni di abitabilità rilasciata nel 1963 (da dismettere con rimozione impianti);
- Precario in ferro a protezione di una scaletta esterna con copertura in amianto-cemento nel giardino (da rimuovere).

Modalità di regolarizzazione complessiva

La regolarizzazione dovrà avvenire mediante:

1. Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria **ai sensi dell'art. 34-ter DPR 380/2001** per le opere ante 1977;
2. Presentazione di titolo in sanatoria **ai sensi dell'art. 36-bis DPR 380/2001 per le opere post 1977, di natura condizionata ai sensi del comma 2**, con prescrizione di:
 - rimessione in pristino della copertura;
 - rimozione del precario rilevato nel giardino;
 - dismissione degli impianti nel locale cantina.

Solo a seguito dell'esecuzione delle opere prescritte potrà perfezionarsi il procedimento di sanatoria.

Agibilità

Considerato che le opere oggetto di sanatoria incidono su distribuzione interna, requisiti igienico-sanitari e rapporti aero-illuminanti, si rende necessario, al termine della regolarizzazione edilizia e della rimessione in pristino delle opere non sanabili, procedere alla presentazione di Segnalazione



Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001.

Conclusioni

La regolarizzazione dell'immobile è tecnicamente possibile, ma subordinata:

- alla presentazione di due distinte pratiche in sanatoria (art. 34-ter e art. 36-bis);
- al pagamento delle relative oblazioni;
- all'esecuzione delle opere di rimessione in pristino delle parti non conformi;
- alla successiva presentazione della SCA.

La presente valutazione è formulata sulla base della documentazione resa disponibile dall'Amministrazione comunale e delle verifiche eseguite, con le limitazioni già esposte in premessa.

Stima degli oneri per la regolarizzazione

In coerenza con quanto sopra esposto in ordine alle modalità di regolarizzazione urbanistico-edilizia (SCIA in sanatoria ex art. 34-ter DPR 380/2001; titolo in sanatoria ex art. 36-bis DPR 380/2001 **con prescrizioni di rimessione in pristino**; successiva presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità), si espongono di seguito gli oneri presunti a carico dell'aggiudicatario.

Oneri presunti

- **Spese tecniche per presentazione di n. 2 pratiche edilizie in sanatoria**, di cui una corredata da esame di impatto paesistico:
circa € 2.000,00
- **Oblazioni ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), DPR 380/2001:**
€ 2.064,00
(importo esposto in misura minima pari a € 1.032,00 per ciascuna pratica, salvo conguaglio come determinabile dal Responsabile del Procedimento ai sensi del medesimo comma 5, lett. b)
- **Opere di rimessione in pristino** (rimozione copertura non conforme e impianto fotovoltaico con ripristino manto in coppi, rimozione precario in amianto-cemento, installazione porta REI, dismissione impianti nel locale cantina/cucina e ulteriori opere correlate):
circa € 26.900,00*
- **Spese tecniche per direzione lavori e coordinamento della sicurezza** riferite alle opere di rimessa in pristino:
circa € 2.000,00
- **Spese tecniche per presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità**, comprensive di verifiche impiantistiche e acquisizione delle relative dichiarazioni di conformità:
circa € 1.900,00
- **Diritti di segreteria:**
€ 252,00
(rif. Delibera G.C. n. 106 del 13/11/2025; importo da verificarsi al momento della presentazione delle pratiche)

Totale oneri presunti: circa € 35.116,00

* Importo desunto da computo metrico estimativo redatto sulla base di valutazioni tecnico-estimative mediante utilizzo di prezzi tratti dal **Prezzario DEI – Prezzi Informativi dell'Edilizia. Recupero, ristrutturazione, manutenzione – 1° semestre 2025**, nonché da prezzi medi di mercato per lavorazioni specialistiche non puntualmente previste nei prezzari pubblici.

Tale quantificazione è effettuata ai soli fini estimativi e deve intendersi quale onere orientativo a carico dell'aggiudicatario. Eventuali verifiche puntuali dello stato delle strutture, dei fissaggi, delle stratigrafie, delle interferenze impiantistiche e delle modalità operative potranno determinare, in sede di progettazione esecutiva e affidamento dei lavori, importi anche differenti rispetto a quelli qui stimati.

Ogni valutazione definitiva dei costi, così come la progettazione, l'esecuzione e la direzione dei lavori, esula dall'incarico del Perito estimatore e rimane di esclusiva competenza dei tecnici incaricati dall'aggiudicatario.

4.3.2. Conformità catastale

Alcune difformità catastali sono state già regolarizzate dallo scrivente Perito nell'ambito della presente procedura esecutiva, in esecuzione di specifica disposizione della G.E., come descritto al paragrafo A. della presente relazione.



Permangono tuttavia difformità catastali correlate alle modifiche distributive interne ed alla diversa configurazione di alcune aperture esterne, le quali dovranno essere regolarizzate successivamente al perfezionamento delle pratiche edilizie in sanatoria sopra descritte.

In particolare (cfr. pag. 9 dell'Allegato n. 5a), si renderà necessaria la presentazione di:

- pratica **Docfa di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni**, riferita sia al piano terra sia al piano primo, al fine di rendere la planimetria catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile.

L'aggiornamento catastale dovrà essere effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario.

Oneri presunti per regolarizzazione catastale

- **Spese tecniche per presentazione pratica Docfa:**
circa € 500,00
- **Diritti catastali:**
circa € 70,00

Totale oneri presunti: circa € 570,00

Gli importi sopra indicati devono intendersi quali stima orientativa e potranno variare in funzione di eventuali ulteriori adeguamenti che dovessero rendersi necessari in sede di aggiornamento catastale definitivo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non conosciute

AVVERTENZE:

Si evidenzia che le unità immobiliari in oggetto possono risultare gravate **da servitù e pesi di varia natura**, anche **non apparenti e non risultanti dai pubblici registri**, i quali, per loro natura, **non sono sempre individuabili né integralmente accertabili** nell'ambito delle attività demandate al Perito estimatore.

In particolare, a titolo **meramente esemplificativo e non esaustivo**, possono sussistere:

- servitù di **veduta, di luce, di stillicidio o di passaggio**;
- servitù o diritti di fatto relativi a **impianti di fognatura, scarichi, condotte idriche e del gas**, nonché alla presenza e collocazione di **contatori e relativi allacciamenti**;
- ulteriori limitazioni o situazioni di fatto derivanti dalla conformazione dei luoghi, dall'originaria organizzazione degli immobili e dai successivi trasferimenti di proprietà (**inizialmente facenti capo ad un unico soggetto o a soggetti tra loro legati da rapporti di parentela**), anche in assenza di formale costituzione o trascrizione.

Le predette servitù, limitazioni e situazioni di fatto possono incidere sui beni pignorati **indipendentemente dalla loro risultanza documentale** e possono essere accertate esclusivamente mediante specifici accertamenti giudiziali o attraverso la produzione di atti e accordi tra le parti non rientranti nell'oggetto del presente incarico.

L'attività peritale è stata svolta nei limiti del quesito formulato dal Giudice e sulla base degli elementi oggettivamente acquisibili attraverso:

- sopralluoghi;
- esame diretto dello stato dei luoghi;
- esame della documentazione disponibile.

Restano pertanto estranei alla presente relazione l'indagine e l'accertamento di **rapporti giuridici non documentati, di accordi verbali, di pattuizioni non formalizzate o di atti non trascritti**, nonché ogni ricostruzione presuntiva di situazioni non emergenti dagli elementi oggettivamente rilevati.

Precisazioni non esaustive in ordine allo stato dei luoghi e alle condizioni a contorno:

in apposita tavola grafica allegata alla presente relazione (All. 5a pag. 11), avente **funzione meramente illustrativa e non esaustiva**, è stata rappresentata la configurazione a contorno dei beni staggiti, con indicazione delle situazioni oggettivamente rilevate ovvero desumibili sulla base dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

In particolare, risultano evidenziati:

- tratti di confine privi di recinzioni o elementi materiali di delimitazione tra proprietà differenti;
- prospetti di immobili di proprietà di terzi recanti aperture finestrate in affaccio sull'area esclusiva dei beni staggiti.

Si precisa che uno degli edifici identificato catastalmente al Fig. 4 – part.IIa 602 sub. 502 presenta finestre poste a quota inferiore rispetto al piano del cortile staggito, sul lato sud; in corrispondenza di tali aperture è presente una porzione di pavimentazione in grigliato metallico, verosimilmente funzionale all'illuminazione e aerazione dei locali sottostanti.



Sono inoltre state rilevate le seguenti ulteriori circostanze materiali:

- presenza, nel cortile anteriore, di pozzetto contenente contatore idrico a servizio **anche** dell'immobile confinante a nord identificato al Fg. 4 part.IIa 568 graffato ai mappali 571 e 572;
- accesso dal predetto immobile al cortile;
- presenza di impianto gas riferibile al medesimo immobile;
- da una scaletta ubicata nel cortile retrostante si accede all'unità immobiliare al Fg. 4 – part.IIa 602 sub. 704 di altra proprietà;
- passaggio, nel cortile posteriore, di tubazione a vista proveniente dalla proprietà posta a nord, non ulteriormente identificabile sulla base delle verifiche esperibili nell'ambito del presente incarico.

Le rappresentazioni grafiche e le indicazioni sopra riportate hanno esclusiva valenza descrittiva dello stato di fatto riscontrato e **non costituiscono accertamento in ordine alla natura giuridica, all'origine o alla legittimità dei rapporti eventualmente sottesi alle situazioni rilevate.**

Resta fermo che **la vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni eventuale servitù, peso, limitazione o diritto di terzi, anche se non apparente o non espressamente menzionato nella presente relazione**, nei limiti e secondo le modalità previste dalla disciplina delle esecuzioni immobiliari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (ante ventennio):

proprietario dal 29/10/1998 ad oggi:

per la quota pari all'intero del diritto di proprietà;
proprietario dal 29/10/1998 ad oggi in forza di atto di divisione in autentica di firma del Notaio Dr. *****
***** in data 29/10/1998 ai nn. 154169/3521 trascritto a Lodi in data 27/11/1998 ai nn. 15600/10230

Con l'atto di divisione sopra detto, il Sig. ***** , già proprietario per 1/3 dei beni oggetto della presente procedura, acquisiva la quota di proprietà per 1/3 dal fratello ***** e per 1/3 dalla sorella ***** divenendo pertanto proprietario per l'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 177/62 per lavori di "Costruzione di una casa di abitazione" intestata a ***** . Nulla Osta per esecuzione lavori edili presentata in data 06/09/1962 - n. prot. 2627 rilasciata in data 09/10/1962 - n. prot. 177/2627

Abitabilità: rilasciata in data 19/12/1963 prot. 3852

Descrizione

Abitazione unifamiliare su due livelli oltre ad area pertinenziale esclusiva di cui al punto A. ed autorimessa (accessorio A.1.)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare su due livelli oltre ad area pertinenziale esclusiva sita in Senna Lodigiana (Lodi) - Via G. Matteotti, 49.

Composta da abitazione indipendente distribuita su due livelli collegati da scala interna. L'edificio è circondato su quattro lati da area cortilizia esclusiva, in parte adibita a giardino (lato est). L'accesso carraio (usato anche pedonalmente) avviene da Via G. Matteotti (vedasi punto 5a – pag. 11 della presente relazione per la descrizione della situazione a contorno delle unità immobiliari urbane staggite e delle servitù gravanti sul compendio pignorato). Al piano terra, con accesso diretto dal cortile sono ubicate: n. 4 cantine tra loro collegate (di cui una impropriamente utilizzata quale seconda cucina, vedasi giudizio di conformità di cui al punto 4.3 della presente relazione peritale) ed una lavanderia/servizio igienico oltre ad una scala di collegamento col piano primo.

Quest'ultimo piano risulta oggi così distribuito: soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere da letto, un guardaroba ed un bagno (vedasi giudizio di conformità di cui al punto 4.3 della presente relazione peritale). Al piano primo si accede anche dall'esterno tramite una scala che si diparte dal cortile in lato sud. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **258 (esclusa l'area pertinenziale e l'autorimessa di cui all'accessorio A.1. di seguito descritto)**

Identificata al catasto fabbricati intestata a ***** il ***** , per la quota pari all'intero del diritto di proprietà - Foglio 4, part.IIa 602, sub. 705 graffata alla part.IIa 784, sub. 1 - categoria A/7, classe 2, superficie catastale 197 mq, composto da vani 9, posto al piano T-1 - rendita: € 604,25.



Derivante da attività di aggiornamento/regolarizzazione catastale eseguita dallo scrivente perito su disposizione del G.E. all'udienza del 03/06/2025 e consistente in:

- inoltro all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di istanza in data 24/07/2025 di variazione della particella 784 del Foglio 4 del Comune di Senna Lodigiana, già iscritta al Catasto Terreni con qualità "CORTE", affinché venisse modificata con attribuzione della qualità 282 – "ENTE URBANO" – Istanza accolta e registrata in VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/07/2025 Pratica n. LO0029463 in atti dal 28/07/2025 VERIFICA D'UFFICIO (n. 29463.1/2025);
- presentazione di pratica Pregeo per Tipo Mappale - Atto di aggiornamento per inserimento in mappa delle u.i.u. pignorata - Protocollo: 2025/29790 in data: 30/07/2025;
- presentazione di pratica Doc.Fa. di soppressione della u.i.u. alla part.lla 602 sub 701 (abitazione) e costituzione di nuova u.i.u. identificata alla part.lla 602, sub. 705 graffata alla particella 784 con contestuale rappresentazione dell'area cortilizia non riportata, a suo tempo, in planimetria - AMPLIAMENTO del 03/09/2025 Pratica n. LO0032595 in atti dal 04/09/2025 AMPLIAMENTO (n. 32595.1/2025).

Confini in un sol corpo da nord in senso orario: altre proprietà al Fg. 4 part.lle 568, 784, 572, 573, 576, 577, 578, 569, 580, 882, 605, altre u.i.u.. alla particella 602 di altre proprietà, via G. Matteotti

L'edificio è stato costruito nel 1962

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,45 ml al piano terra ed altezza di circa 3,10 al piano primo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento al P. Primo e lavanderia al P.Terra	Sup. reale lorda	151,50	1,00	151,50
balconi	Sup. reale lorda	8,90	0,30	2,67
cantine al piano terra	Sup. reale lorda	97,60	0,25	24,40
	Sup. reale lorda parziale	258,00	Val. equivalente parziale	178,57
area esterna computata fino alla sup. dell'appartamento	Sup. reale lorda	151,50	0,10	15,15
area esterna eccedente autorimessa	Sup. reale lorda	267,10	0,02	5,34
	Sup. reale lorda	29,60	0,50	14,80
	Sup. reale lorda totale	706,20	Val. equivalente totale	213,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non ispezionabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: non ispezionabili.
Solai: tipologia: misto in laterocemento, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica e doppia rampa, materiale: c.a. e acciaio, ubicazione: interna ed esterna, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a. condizioni sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro, apertura: predisposizione per apertura elettrica, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da mantenere.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, rivestimento: parte in listelli di pietra e parte in intonaco di cemento, condizioni: sufficienti si segnalano riprese di intonaco non tinteggiate su alcune pareti. **Si segnalano cospicui fenomeni di umidità sulle murature nel vano scala posto a nord in adiacenza ad altri edifici estranei alla procedura con evidenti ammaloramenti dell'intonaco interno.**
Pavim. Esterna: materiale: marciapiedi in battuto di cemento e klinker, cortile in lastre di cls, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: materiale ceramico, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: monocottura al piano terra e cucina al piano primo - parquet in legno, marmo e ceramica al piano primo, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente in legno, condizioni: sufficienti.



<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica e a doppia rampa, rivestimento: gradini in marmo e rivestimento in graniglia di marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da verificare, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. E' presente un impianto di pannelli fotovoltaici obsoleti e non mantenuti (risalenti probabilmente agli anni 2012-2014). Tale impianto dovrà essere rimosso (v. giudizio di conformità al punto 4.3 della presente relazione peritale).
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: conformità da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con stufa alimentata a pellet, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. acqua calda prodotta da boiler a gas. Sono presenti varie stufe isolate al piano primo che verranno tuttavia rimosse.

Accessori:

A.1. autorimessa singola:

Catasto fabbricati intestata a: ***** il ***** per la quota pari all'intero del diritto di proprietà - Foglio 4, part.lla 602, sub. 702, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24,00 m², rendita Catastale € 53,30.

Dati derivanti da attività di aggiornamento/regolarizzazione catastale eseguita dallo scrivente perito su disposizione del G.E. consistente in presentazione di pratica Doc.Fa. di VARIAZIONE del 03/09/2025 Pratica n. LO0032599 in atti dal 04/09/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32599.1/2025).

Confina su tutti i lati con l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato al Fg 4, part.lla 602, sub. 705 graffata alla part.lla 784, sub. 1, di cui al punto A.

Sviluppa una superficie complessiva di circa **29,60 mq**

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

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare

Pareti esterne: rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio e metodologia di stima

Data di riferimento e attività peritali

Lo stato del compendio immobiliare è stato accertato mediante sopralluoghi effettuati in data 04-02-2025 e 19-06-2025, nel corso dei quali il Perito ha rilevato le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e manutentive del bene.

La valutazione è riferita alla data di stima del 20-02-2026, individuata quale riferimento temporale dell'analisi, in conformità agli EVS 2025 – EVS 4 (The Valuation Process).

Base di valore

La stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato, come definito dagli EVS 2025 – EVS 1 (Market Value), ossia il prezzo al quale il bene potrebbe essere scambiato, alla data di valutazione, tra parti indipendenti, consapevoli e non condizionate, in condizioni di libera concorrenza.

Metodo di stima

Il valore è stato determinato mediante metodo comparativo (Market Comparison Approach), applicando la procedura di stima comparativa pluri-parametrica (M.C.A.), con rettifica sistematica dei prezzi rilevati al fine di renderli omogenei rispetto al bene oggetto di valutazione (EVS 2025, Parte II – Capitolo 6).

Orizzonte temporale e aggiornamento dei dati

L'analisi ha riguardato compravendite concluse nei 24 mesi antecedenti la data di stima.

È stato applicato un saggio di variazione medio annuo pari a -3,68%, desunto da fonti qualificate, al fine di aggiornare i prezzi riferiti a date antecedenti e garantire la coerenza temporale del confronto.

Selezione dei comparabili

Sono stati individuati due atti di compravendita effettivamente conclusi, ritenuti comparabili per caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative.



L'assenza di ulteriori transazioni omogenee è riconducibile alla limitata dinamicità del mercato locale. Ai sensi degli EVS 2025 (Parte II, Capitolo 6), la validità del procedimento comparativo non dipende dal numero delle transazioni, bensì dalla:

- effettiva comparabilità dei beni;
- attendibilità documentale dei dati;
- coerenza metodologica delle rettifiche applicate.

Tali condizioni risultano soddisfatte nel caso in esame.

Verifica di coerenza

Al termine della procedura M.C.A. è stata effettuata una verifica di coerenza interna mediante calcolo della divergenza percentuale tra valore massimo e minimo corretti.

La divergenza, pari a 9,07%, risulta inferiore al parametro tecnico di controllo del 10%, confermando l'omogeneità del campione e la stabilità del risultato.

La verifica è conforme al principio del "Final Check" (EVS 2025, Parte II, Capitolo 11).

Determinazione del valore

Il valore di mercato è stato determinato assumendo la media aritmetica dei prezzi corretti, secondo il principio di equi-probabilità.

Il risultato così ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato alla data di stima, determinato secondo criteri di oggettività, trasparenza metodologica e prudenza estimativa.

La presente stima non costituisce previsione del prezzo di aggiudicazione, che potrà risentire delle dinamiche proprie della vendita forzata.

Conclusione metodologica

La metodologia adottata risulta conforme agli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare (EVS 2025), coerente con la natura e le caratteristiche del bene e adeguata al contesto di mercato di riferimento. Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda all'ALL. 7 – Riepilogo valutazione M.C.A. - Fascicolo comparabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Senna Lodigiana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: siti web specialistici, Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione unifamiliare su due livelli, area pertinenziale esclusiva ed autorimessa

Stima comparativa pluri-parametrica (Market Comparison Approach):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento al P. Primo e lavanderia al P.Terra	151,50		
balconi	2,67		
cantine al piano terra	24,40		
area esterna computata fino alla sup. dell'appartamento	15,15		
area esterna eccedente	5,34		
autorimessa	14,80		
	213,86	€ 630,95	€ 134.934,97

- Valore corpo arrotondato:	€ 134.900,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 134.900,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 134.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione unifamiliare su due livelli area esterna pertinenziale esclusiva ed autorimessa	706,20	€ 134.900,00	€ 134.900,00



8.4. Adeguali 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 20.235,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 35.686,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

L'immobile non è comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 114.665,00
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:	€ 78.979,00
Prezzo base d'asta del lotto arrotondato	€ 79.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 20/02/2026
Codice documento: E071-24-000161-001

il perito
arch. Laura Boriani

