
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

***** ** *

contro:

***** + *****

N. Gen. Rep. **00019/24**

Giudice Dr.ssa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario Dr. **Roberto Radicioni**

LOTTO n. 1

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. BRNLRA62H65E648V - P.Iva 08353760963

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

email: lab.architecture.LB@gmail.com

PREMESSA GENERALE

La presente premessa è finalizzata ad inquadrare le caratteristiche generali del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva e costituisce parte integrante della presente perizia nonché delle singole parti nelle quali la stessa è stata suddivisa, parti corrispondenti ai singoli Lotti di vendita individuati.

Per una migliore comprensione di quanto verrà illustrato nel prosieguo, si faccia riferimento alla rappresentazione grafica di cui all'ALL. n. 1a, nel quale vengono individuati sia i Lotti di vendita delle unità immobiliari pignorate, che le unità immobiliari estranee alla presente procedura.

Precisazione

Le edificazioni e/o le acquisizioni degli immobili che sono compresi nel compendio, fanno tutte capo ai soggetti oggi eseguiti e/o ai loro danti causa, i quali, nel tempo, accrebbero il primo nucleo insediativo dell'attività commerciale ivi esercitata, mediante attività edificatorie in ampliamento sia commerciale che residenziale, prescindendo dalla messa in atto di accorgimenti relativi a conseguire la reciproca indipendenza delle varie unità immobiliari che si andavano a costituire, ad esempio per accessi, percorsi carrai e pedonali, impianti ecc. Per effetto della vendita frazionata in Lotti delle porzioni immobiliari di cui si compone il compendio in oggetto, le stesse cessano di appartenere agli originari proprietari e, **pertanto, oltre alle servitù apparenti o non apparenti già esistenti, si costituiranno per legge tutte quelle servitù derivanti dallo stato dei luoghi, dalla ubicazione reciproca delle porzioni immobiliari e dalla vendita frazionata.**

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il compendio immobiliare è situato in una porzione di territorio in fregio al fiume Lambro Meridionale compresa tra il letto del fiume e la ex Strada Statale 235 – Pavia–Orzinuovi, che corre tangenzialmente al nucleo storico del comune di Sant'Angelo Lodigiano.

Tale zona è individuata nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente tra gli *Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti* normati dalle previsioni di cui all'Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole. In tali ambiti è previsto che per interventi superiori al modello di intervento della *manutenzione straordinaria*, ad esempio di ristrutturazione o di nuova costruzione, vengano messe in atto stringenti procedure specifiche come descritte all'art. 26 delle NTA stesse. Va aggiunto che il compendio è altresì situato in *Zone di tutela lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali*, (fiume Lambro) come normate dall'art. 36 delle N.T.A. ossia in zona tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 comma1, lettera c).

Inquadramento catastale

All'esito delle verifiche seguite ai rilievi effettuati anche mediante l'impiego di specifica strumentazione topografica, si sono potute osservare alcune irregolarità che, a termini di mandato ricevuto in sede d'incarico dal Sig. G.E., lo scrivente perito ha provveduto a regolarizzare e pertanto il compendio, alla data di redazione della presente perizia, risulta così catastalmente individuato:

- Lotto n. 1: Fg. 8 part.lla 148 sub. 710 (già sub. 1) - aggiornamento al C. F.: Variazione prot. n. LO0059029 del 01/10/2024
- Lotto n. 2: Fg. 8 part.lla 148 sub. 711 (già sub. 2) - aggiornamento al C. F.: Variazione prot. n. LO0059031 del 01/10/2024
- Lotto n. 3: Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 (già sub. 706) - aggiornamento al C. F.: Variazione prot. n. LO0059674 del 04/10/2024
- Lotto n. 3: Fg. 8 part.lla 709 (autorimessa) - aggiornamento al C. T.: prot. 2024/LO0030583 del 25/07/2024 e al C.F.: Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. n. LO0058809 in data 30/09/2024 e Variazione prot. LO0059674 del 04/10/2024
- Lotto n. 4: Fg. 8 part.lla 211 sub. 707 graff. part.lla 148 sub. 708 (già 211 sub. 706) - aggiornamento al Catasto Terreni prot. n. 2024/LO0030583 del 25/07/2024 e al C. F.: Variazione prot. n. LO0057549 del 26/09/2024

Occorre osservare che le verifiche espletate in merito alla corrispondenza tra il rilievo strumentale e l'estratto di mappa, hanno evidenziato alcune differenze derivanti da imprecisi, pregressi inserimenti in mappa degli edifici insistenti sulle particelle 148, 211 e 343 e che la mappa catastale presenta rilevanti incongruenze rispetto allo stato dei luoghi. Tale circostanza non ha consentito alla scrivente di procedere con gli aggiornamenti che sarebbero stati necessari per il Lotto n. 5 e pertanto gli identificativi delle u.i.u., in esso ricomprese, sono rimasti invariati (v. il relativo punto 4.3.2):

- Fg. 8 part.lla 343 sub 701 (già sub. 2) - corpo A
- Fg. 8 part.lla 343 sub 702 (già sub. 3) - corpo B
- Fg. 8 part.lla 343 sub 703 (già sub. 4) - corpo C
- Fg. 8 part.lla 343 sub 704 (già sub. 5) - corpo D

Anche gli identificativi delle u.i.u al Lotto n. 6 sono rimasti invariati:

- Fg. 8 – part.lla 237 subb. 702 e 703 - corpo A e corpo B

Con la Denuncia di Variazione prot. LO0059674 è stato costituito il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) di cui al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713 riferito all'area esterna comune ai subalterni 709-710-711-712 nonché alle particelle non oggetto della presente procedura: le autorimesse ai subb. 701-702-703, in coerenza con quanto stabilito nei seguenti atti notarili:

- 1) atto di *Costituzione di società in nome collettivo con conferimento di azienda costituita in impresa familiare* in data 26/09/1985 a rep. n. 4724/8733 del Notaio ******, trascritto a Lodi in data 21/10/1985 ai nn. 8443/5450, con il quale venivano conferite nella costituenda Società, l'u.i.u. oggi identificata al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 – Cat. D/8, nonché le autorimesse oggi al Fg. 8 part.lla 148 subb. 701-702-703 (estranee alla procedura);
- 2) atto di *Divisione* del 14/11/1994 a rep. n. 26336/14057 del Notaio ******, trascritto a Lodi il 23/11/1994 ai nn. 14867/9586 con il quale veniva assegnato:
 - in proprietà a ****** (dante causa degli attuali proprietari ****** per ½ ciascuno del diritto di proprietà), l'u.i.u. al Fg. 8 part.lla 148 sub. 1 (oggi sub. 710) – Cat. A/2;
 - a ****** per ½ ciascuno del diritto di proprietà), l'u.i.u. al Fg. 8 part.lla 148 sub. 2 (oggi sub. 711) – Cat. A/2;

Tale aggiornamento si è reso necessario al fine di inquadrare correttamente quanto statuito, circa l'area in questione, nei citati atti che appunto stabilivano le quote millesimali in capo alle u.i.u. conferite od assegnate coi medesimi. Sono compresi nel compendio staggito anche i seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) derivanti da Variazione del 27/11/2023 - Pratica n. LO0054859 in atti dal 28/11/2023 – Registro Ufficiale 4971857.27/11/2023 – Frazionamento e fusione – Variazione di toponomastica (n. 54859.1/2023) e meglio descritti al Lotto 5 della presente relazione (v. All. 1 e 1a):

- il B.C.N.C. al sub. 705 (già sub. 1), comune alla part.lla 343 sub.704 e alla part.lla 148,
- il B.C.N.C. al sub. 706 (già sub. 1), comune alla part.lla 343 sub.704 e alla part.lla 148
- il B.C.N.C. al sub. 707 (già sub. 1), comune alle part.lle 343 sub.704, 148, 211 e 237
- il B.C.N.C. al sub. 708 (già sub. 1), piano T (corte), comune alle part.lle 343 sub.701, 702, 703

**Beni in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con terrazza sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7

Composto da appartamento situato al primo piano di un edificio che ospita ai piani inferiori un'attività commerciale.

All'u.i.u. si accede tramite una scala con accesso dal piano terra e che serve anche gli altri piani nei quali è suddiviso il fabbricato. In particolare vi sfociano le uscite di sicurezza dell'attività commerciale sottostante. L'unità immobiliare è composta da: un ampio ingresso dal quale si ha accesso al soggiorno, alla terrazza, a un disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno, al locale guardaroba dal quale si accede alla lavanderia; un disimpegno notte, un altro bagno e tre camere da letto. La citata terrazza risulta, ad oggi, non delimitata fisicamente sia dalla terrazza di pertinenza dell'alloggio di cui al lotto 2 (Foglio 8 part.lla 148, sub. 711), sia dalla copertura piana del sottostante negozio al sub. 712 (v. punto 5 della presente relazione). Lo scrivente perito ha provveduto a regolarizzare catastalmente la difformità relativa alle terrazze di pertinenza (che risultavano rappresentate nella loro interezza su entrambe le planimetrie in atti) suddividendole. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **370** compresa la terrazza.

Identificata al catasto fabbricati intestata a: *****

***** - foglio 8 mappale 148 subalterno 710, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 255 mq, composto da vani 9, posto al piano T-1 - rendita: € 859,90.

Derivante da: Denuncia di Variazione prot. n. LO0059029 del 01/10/2024

Coerenze: a Nord area alla part.lla 148 del Fg.8, a Est area alla part.lla 148 e poi copertura del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 – a Sud copertura del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 e terrazza al Fg. 8 part.lla 148 sub. 711 – a Ovest area a parcheggio BCNC alla part.lla 148 del Fg.8 sub. 713

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali, i principali centri limitrofi sono Lodi, Pavia, Milano.
Collegamenti pubblici: aeroporto (Linate), autostrada (Casello A1 - Pieve Fissiraga), ferrovia (Stazioni di Lodi e Melegnano), autobus (linee per Milano e Lodi-Pavia).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***** in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di Euro 9600,00/annui oltre accessori, stipulato in data 01/10/2022 con scadenza in 30/09/2026. Registrato a Lodi-Codogno in data 04/10/2022 al n. 3633 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Dalla verifica espletata ai sensi dell'art. 2923 C.C., risulta che la locazione non ha canone vile.

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

***** , contro:

- *****

*****;

- *****

*****;

- *****

*****;

*****.

*****;

***** quale debitore non datore di ipoteca:

a firma di Notaio ***** in data 28/09/2015 ai nn. 31107/15341, iscritto a Lodi in data 05/10/2015 ai nn. 13034/2317
importo ipoteca: € 900.000,00
importo capitale: € 450.000,00
Tale formalità grava sui beni al Fg. 8 part.lla 148 subb. 1 e 2 che in forza di Variazione prot. n. LO0059029 e LO0059031 del 01/10/2024 sono oggi rispettivamente identificati come segue: Fg.8 part.lla 148 subb. 710 e 711

N.B. a margine della predetta formalità risultano le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2998 del 07/08/2017 derivante da annotazione ad iscrizione per atto di rinegoziazione;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1756 del 05/06/2018 derivante da annotazione ad iscrizione per atto di rinegoziazione;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3146 del 28/10/2019 derivante da annotazione ad iscrizione per atto di sospensione.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** con sede in Roma - C.F. 15796561007 contro:

*****;
*****;
*****;
*****;
*****;
*****;
*****;

a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lodi con sede in Lodi in data 29/12/2023 al n. 4055 trascritto a Lodi in data 08/02/2024 ai nn. 2161/1498.

N.B.1 Detto pignoramento colpisce, oltre a quelli di cui agli altri Lotti di vendita, il bene di cui al presente Lotto, identificato al Fg. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella 148 sub. 1 e attualmente identificato, in seguito a denuncia di Variazione del 01/10/2024 prot. n. LO0059029, al Fg. 8 part.lla 148 sub 710

N.B.2 La suddetta formalità colpisce altresì il bene identificato al Fg. 8 mappale 237 sub. 701. Il Sig. G.E., con provvedimento in data 26/03/2024 su istanza di rinuncia parziale depositata in atti il 18/03/2024 dal Creditore procedente, ha disposto l'estinzione del procedimento per il detto bene.

INTERVENTO N. 1

In data 04/04/2024 ***** depositava atto di intervento chiedendo di *partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 927.355,28 € (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D. Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.*

INTERVENTO N. 2

In data 04/04/2024 ***** depositava atto di intervento chiedendo di *partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 689.047,14 € (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora,*

maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate *****come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 3

In data 04/04/2024 ***** , depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **695.893,53 €** (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 4

In data 04/04/2024 ***** , depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **693.285,49 €** (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 5

In data 04/04/2024 ***** , depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **489.706,27 €** (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 6

In data 16/09/2024 ***** , depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **787.335,46 €** (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D. Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate *****come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 7

In data 16/09/2024 ***** , depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **873.008,31€** (vantato nei confronti di *****) compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D. Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate *****come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 8

In data 17/09/2024 ***** , depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **907.570,58 €** (vantato nei confronti di

***** compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 9

In data 17/09/2024 ***** depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **715.733,87€** (vantato nei confronti di ***** compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 10

In data 17/09/2024 ***** depositava atto di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **823.096,10 €** (vantato nei confronti di ***** compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate ***** come da nota che verrà a suo tempo depositata.

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:**

Il presente giudizio di conformità viene espresso in vigenza del Testo Unico Edilizia (T.U.E.) D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 del 24/07/2024 (GU n.175 del 27/07/2024) di conversione del D.L. 69/2024.

Per la verifica della conformità tra lo stato rilevato e lo stato legittimo dell'edificio ricostruito come stabilito dal novellato art. 9 bis, comma 1 bis, occorre far riferimento alle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di S. Angelo Lodigiano (previa ricerca della scrivente sulla piattaforma InPratica, cui l'A.C. 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. Pertanto si declina sin d'ora qualsiasi responsabilità nel caso di successivo rinvenimento di ulteriore documentazione che non fosse disponibile sulla piattaforma per eventuali questioni riferibili alla mancata digitalizzazione degli archivi od altre situazioni archivistiche.

Va detto che tra le pratiche rinvenute negli elenchi, ma non rinvenute *fisicamente* in archivio e pertanto non visionate, vi è la seguente (vedasi dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – ALL. n. 5)

- 41/1997/DIA/TER - 12361/1997, intestata a *****

che non si sa a quale immobile sia riferita o se risulti estranea agli immobili di cui al compendio staggito.

La pratica edilizia di riferimento è la seguente:

- 1745/1970/PE – la pratica originaria per la quale è stato ottenuto il Nulla Osta in data 13/10/1970 per la costruzione di un “Edificio per esposizione e vendita tessili con alloggio d'abitazione” – Occorre precisare che all'interno del fascicolo edilizio è presente una tavola di variante (tav. n. 16 del gennaio 1971) riferita alla realizzazione di un secondo appartamento aggiuntivo (l'appartamento oggetto del presente lotto di vendita) tavola che è stata esaminata dalla commissione edilizia in data 24/03/1971.

Si sono riscontrate le seguenti variazioni **eseguite in vigenza del suddetto titolo abilitativo ante Legge 10/1977:**

- una differente distribuzione interna generale dei locali rispetto al progetto assentito, unitamente alla mancata realizzazione di una finestra lungo il prospetto sud e l'apertura di una finestra aggiuntiva sul fronte est dell'edificio.

Non essendo presente nel fascicolo un espresso atto abilitativo in variante, e non essendo riconducibili tali difformità alle “tolleranze” di cui all’art. 34 bis, occorre riferirsi ai disposti di cui all’art. 34-ter del T.U.E. considerato il titolo abilitativo rilasciato anteriormente all’entrata in vigore della L. 10/77 e che in ogni caso l’abitabilità dell’intero immobile è stata autorizzata in data 02/04/1974, previo sopralluogo del funzionario incaricato effettuato in data 05/07/1972 cui ha fatto seguito il parere favorevole per l’abitabilità sul quale si legge quanto segue: *Eseguiti i sopralluoghi prescritti e constatato che nella costruzione è stata mantenuta l’aderenza al progetto a suo tempo approvato dichiarava che il fabbricato è conforme al progetto approvato e non presenta inconvenienti igienici, e pertanto esprime parere favorevole per l’abitabilità.*

A riprova che l’epoca di realizzazione delle suddette opere difformi è anteriore all’entrata in vigore della L. 10/77, vi è la presentazione della pratica di accatastamento in data 08/07/1972 nella cui planimetria viene rappresentata la distribuzione interna corrispondente a quella oggi rilevata.

La regolarizzazione è ottenibile con le modalità di cui al citato articolo 34-ter, 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 lett. b):

b) pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l’intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).

Si osserva che il compendio immobiliare di cui fa parte l’u.i. oggetto di perizia, è oggi ubicato (nel Piano di Governo del Territorio vigente) in “zone di tutela dei corsi d’acqua naturali ed artificiali” ossia ubicato in zona di cui all’art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Va detto in ogni caso che si tratta di interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 2, comma 1 del DPR 31/2017 *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*, come previsto dall’All. “A”, al decreto stesso.

Nel corso dei successivi sopralluoghi è stata rilevata anche:

- una differente consistenza della terrazza in uso all’alloggio, che risulta di estensione notevolmente maggiore rispetto a quella autorizzata col Nulla Osta di cui sopra, va detto che la stessa costituisce la copertura piana della vetrina del sottostante negozio (Lotto di vendita n. 3), con tutta probabilità autorizzata con la pratica 1579/1988/AUT.ED. - 1579/1988 - “Formazione vetrina”, intestata a *****, di cui vi è traccia nei registri comunali, ma il cui fascicolo cartaceo non è stato reperito in archivio e pertanto non visionato dalla scrivente – v. comunicazione dell’U.T. all’ALL. n. 5 della presente relazione.

Si ritiene che la suddetta pratica sia da ricomprendersi tra quelle che rappresentano lo stato legittimo dell’immobile in questione, vedasi art. 9-bis comma 1bis ultimo periodo: *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.*

L’aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà pertanto provvedere a regolarizzare le difformità rilevate con i seguenti costi presunti:

- Spese tecniche presentazione pratica SCIA in sanatoria circa € 750,00
- Oblazione (art. 36-bis, comma 5 lettera b) 516,00 € (o l’importo che il RUP ha facoltà di stabilire)
- Diritti segreteria circa € 490,00

Oneri presunti totali circa € 1.756,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Le difformità rilevate rispetto alla planimetria in atti, sono state regolarizzate da parte dello scrivente Perito ai sensi della Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 2/2010, mediante presentazione di Denuncia di Variazione prot. LO0059029 come previsto nel provvedimento d’incarico del sig. G.E.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell’immobile:

non note

AVVERTENZA:

Come già anticipato nella premessa della presente relazione peritale, per effetto della vendita frazionata in Lotti delle porzioni immobiliari di cui si compone il compendio oggetto di procedura, le stesse cessano di appartenere agli originari proprietari e, pertanto, oltre alle servitù apparenti o non apparenti già esistenti, si costituiranno per legge tutte quelle servitù derivanti dallo stato dei luoghi, dalla reciproca ubicazione delle porzioni immobiliari e

Descrizione **appartamento con terrazza** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con terrazza sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7

Composto da appartamento situato al primo piano di un edificio che ospita ai piani inferiori un'attività commerciale. All'u.i.u. si accede tramite una scala con accesso dal piano terra e che serve anche gli altri piani nei quali è suddiviso il fabbricato. In particolare vi sfociano le uscite di sicurezza dell'attività commerciale sottostante. L'unità immobiliare è composta da: un ampio ingresso dal quale si ha accesso al soggiorno, alla terrazza, a un disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno, al locale guardaroba dal quale si accede alla lavanderia; un disimpegno notte, un altro bagno e tre camere da letto. La citata terrazza risulta, ad oggi, non delimitata fisicamente sia dalla terrazza di pertinenza dell'alloggio di cui al lotto 2 (Foglio 8 part.lla 148, sub. 711), sia dalla copertura piana del sottostante negozio al sub. 712 (v. punto 5 della presente relazione). Lo scrivente perito ha provveduto a regolarizzare catastalmente la difformità relativa alle terrazze di pertinenza (che risultavano rappresentate nella loro interezza su entrambe le planimetrie in atti) suddividendole. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **370** compresa la terrazza.

Identificata al catasto fabbricati intestata a: *****
***** e *****

Sant'Angelo Lodigiano (LO) il 15/07/1951 - foglio 8 mappale 148 subalterno 710, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 255 mq, composto da vani 9, posto al piano T-1 - rendita: € 859,90.

Derivante da: Denuncia di Variazione prot. n. LO0059029 del 01/10/2024

Coerenze: a Nord area alla part.lla 148 del Fg.8, a Est area alla part.lla 148 e poi copertura del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 – a Sud copertura del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 e terrazza al Fg. 8 part.lla 148 sub. 711 – a Ovest area a parcheggio BCNC alla part.lla 148 del Fg.8 sub. 713

L'edificio è stato costruito nel 1970/1972.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	217,00	1,00	217,00
scala	Sup. reale lorda	26,00	0,10	2,60
terrazza esclusiva fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazza esclusiva fino oltre 25 mq	Sup. reale lorda	102,00	0,10	10,20
	Sup. reale lorda	370,00		237,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non ispezionabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: in laterocemento, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato e legno/vetro, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: a doppia fodera, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e parquet, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilità, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno - cucina e lavanderia, materiale: piastrelle in materiale ceramico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile il certificato di conformità. L'impianto risulta regolarmente mantenuto secondo le prescrizioni normative come risulta dall'accesso al CURIT.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato dell'immobile oggetto di stima è stato rilevato durante i sopralluoghi effettuati in data 30/05/2024 e 11/06/2024. La valutazione del cespite è riferita alla data del 03/10/2024 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach).

L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 36 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua pari a circa il 2,90% 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 comparabili, uno dei quali, al termine della procedura comparativa, è stato escluso dalla valutazione in quanto disallineato coi valori 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 pari all'8,43%, inferiore al riferimento assunto pari al 10%.

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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LODI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Sant'Angelo Lodigiano, Agenzia delle Entrate per atti comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con terrazza

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	217,00	€ 820,48	€178.044,16
scala	2,60	€ 820,48	€ 2.133,25
terrazza esclusiva fino a 25 mq	7,50	€ 820,48	€ 6.153,60
terrazza esclusiva fino oltre 25 mq	10,20	€ 820,48	€ 8.368,90
	237,30		€ 194.699,91

- Valore corpo arrotondato:	€ 194.700,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 194.700,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 194.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con terrazza	370	€ 194.700,00	€ 194.700,00

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:

- € 29.205,00

Decurtazione per immobile locato

- € 19.470,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 1.756,00

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:

€ 146.025,00

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:

€ 144.269,00

Relazione lotto 001 in data 07/10/2024
Codice documento: E071-24-000019-001