
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. 2

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

**Beni in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7
Lotto 002**

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 una palazzina 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, un locale soggiorno, una cucina, una lavanderia, un locale guardaroba, un disimpegno notte con ripostiglio, una camera da letto con ripostiglio, altre due camere da letto e un bagno. L'u.i.u. è completata da un'ampia terrazza che risulta, ad oggi, non delimitata fisicamente sia dalla terrazza di pertinenza dell'alloggio di cui al lotto 1 (Fig. 8 part.lla 148 sub. 710), sia dalla copertura piana del sottostante negozio al Fig. 8 part.lla 148 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 **366** compresa la terrazza

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

***** - foglio 8 mappale 148 subalterno 711, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 246, composto da vani 9, posto al piano 1 - rendita: € 859,90.

Derivante da: Denuncia di Variazione prot. LO0059031 del 01/10/2024

Coerenze: a Nord terrazza del bene al Fig. 8 part.lla 148 sub. 710, copertura del bene al Fig. 8 part.lla 148 sub. 712 – a Est copertura del bene al Fig. 8 part.lla 148 sub. 712 – a Sud e a Ovest area al Fig. 8 part.lla 148 sub 713 BCNC.

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 dalla Sig.ra ***** e da due figli minori in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 13/01/2020 e registrato telematicamente al n. TND201000084000XF presso l'Ufficio Ufficio Territoriale di Lodi in data 20 gennaio 2020

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.IIa 148 subb. 1 e 2 che, in seguito a denuncia di Variazione del 01/10/2024 prot. n. LO0059029 e LO0059031, sono oggi identificati come segue: Fg.8 part.IIa 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 ***** 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. 2 e attualmente identificato in seguito denuncia di Variazione del 01/10/2024 LO0059031 al Fg. 8 part.IIa 148 sub 711

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 ***** one, 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 della presente relazione):

- 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 lotto di vendita n. 1) 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:

- leggeri spostamenti interni dei tavolati rispetto al progetto assentito.

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).

Considerando la natura delle variazioni rilevate e la sussistenza della doppia conformità, si ritiene applicabile l’importo minimo pari a € 516,00 o quello che il responsabile del procedimento intenderà applicare (v. sopra).

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. n. 5). Si ritiene pertanto che la suddetta pratica sia da ricomprendersi tra quelle che definiscono 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.*

Dal confronto tra il suddetto titolo abilitativo e lo stato dei luoghi rilevati, si segnala altresì:

- una modifica del locale cucina, probabilmente databile, ad epoca più recente (dalle finiture impiegate, si ipotizza la metà/fine degli anni ’80 del secolo scorso) consistente nella sua diversa conformazione con realizzazione di accesso diretto al soggiorno e un allargamento del locale verso l’ingresso, nonché nella realizzazione di una portafinestra di accesso diretto alla terrazza, nonché la presenza di camino a legna a focolaio aperto, che non è dotato di certificato ambientale (trattandosi di installazione risalente) e pertanto non si è in grado di stabilire a quale classe ambientale appartenga. Vedasi avvertenze al punto 5 della presente relazione.

Considerato che a seguito delle suddette variazioni, non sono state realizzate adeguate aperture di aerazione nei locali coinvolti, e che tali difformità influiscono sulla sicurezza dell’immobile, al fine di regolarizzare la predetta difformità, occorrerà presentare istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del comma 1 dell’art. 36 – bis e con le previsioni di cui al comma 2: *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.

Si tratterebbe cioè della **cd sanatoria condizionata** introdotta nel T.U.E. dalla L. 105/24 rilasciabile ad avvenuta esecuzione delle necessarie prese di aerazione secondo le disposizioni del Responsabile del Procedimento.

Anche per la suddetta difformità, occorre osservare 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 in ogni caso ricordato che, quelli effettuati, sono 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.

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 per opere ante L.10/77 circa € 750,00
- Sanzione pecuniaria pari a circa € 516,00 (nella misura minima prevista o nella misura che il Responsabile del procedimento ha facoltà di stabilire)
- Spese tecniche presentazione pratica PdC in sanatoria condizionata circa € 750,00
- Sanzione pecuniaria pari a circa € pari a circa € 1.032,00 (nella misura minima prevista o nella misura che il Responsabile del procedimento ha facoltà di stabilire)
- Opere di adeguamento per realizzazione prese aerazione circa € 500,00
- Diritti segreteria circa € 490,00 x n. 2 pratiche circa € 980,00

Oneri presunti totali circa € 4.012,00

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. LO0059031 in data 01/10/2024 come previsto dal 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 dalla vendita frazionata.

ULTERIORI AVVERTENZE:

N.B.1: dall'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 assegnata in proprietà agli attuali intestatari l'u.i.u. di cui al presente Lotto, si riporta quanto segue ... omissis... *è pure compresa la quota proporzionale in ragione di 90/1000 dell'area e delle parti comuni dello stabile.* Omissis... Tale area è oggi identificata al Fg. 8 part.Illa 148 sub. **713** (BCNC)

N.B.2: si dà una sommaria indicazione della posizione dei contatori delle utenze:

- contatore acqua a servizio delle unità di cui al presente Lotto n. 1 – al Lotto n. 2 e al Lotto n. 3: al piano terra nell'angolo Sud-Ovest della recinzione della part.Illa 148 del Fg. 8 sub. 713;
- contatore esclusivo gas metano: posizionato al piano terra della scala Sud-Ovest del fabbricato nel quale è ubicata l'u.i.u. in oggetto;
- contatore esclusivo energia elettrica: posizionato al piano terra della scala Sud-Ovest del fabbricato nel quale è ubicata l'u.i.u. in oggetto;

N.B.3: Dall'elaborato planimetrico catastale (ultimo in atti - prot. LO0054859 del 27/11/2023) di assegnazione dei subalterni del Fg. 8, part.Illa 343, risulta che (vedasi All. 1 e All. 1a):

- il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. 705 p. T (corte adibita in massima parte a parcheggio) è comune alla part.Illa 343 sub.704 e alla part.Illa **148**;
- il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. 706 p. S1 (corte) è comune alla part.Illa 343 Sub.704 e alla part.Illa **148**;
- il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. 707 p. T (strada privata) è comune alla part.Illa 343 Sub.704 e alle part.Ille **148**, 211 e 237

N.B.4: La terrazza dell'alloggio risulta, ad oggi, non delimitata fisicamente sia dalla terrazza di pertinenza dell'alloggio di cui al lotto 2 (Foglio 8 part.IIIa 148, sub. 710), sia dalla copertura piana del sottostante negozio al sub. 712. Resta nella facoltà degli aggiudicatari dei due Lotti confinanti, la possibilità di procedere alla posa di delimitazioni fisiche delle rispettive proprietà con oneri da ripartirsi a loro carico.

N.B.5: il caminetto presente nel locale soggiorno non è dotato di certificato ambientale (trattandosi di installazione risalente) e pertanto non si è in grado di stabilire a quale classe ambientale appartenga. 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 a focolare aperto 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 (ante ventennio) dal 14/11/1994 ad oggi:

- *****
- *****

per la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà – proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di divisione del 14/11/1994 rep. n. 26336/14057 del Notaio ***** , trascritto a Lodi il 23/11/1994 ai nn. 14867/9586 con il consenso del dividente *****

N.B.: Si segnala che il Sig. ***** come sopra generalizzato è deceduto in data 18/08/2024.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1745/1970/PE e successive varianti per lavori di Costruzione di Edificio esposizione e vendita tessili con alloggio d'abitazione, intestata a ***** presentata in data 23/05/1970 - Nulla Osta rilasciato il 13/10/1970 - Agibilità rilasciata il 02/04/1974

P.E. n. 1579/1988/PE per lavori di Formazione vetrina in V.le Trieste, intestata a ***** presentata in data sconosciuta – Autorizzazione edilizia rilasciata in data sconosciuta. La presente pratica non è stata rinvenuta in archivio, vedasi dichiarazione del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Sant'Angelo Lodigiano.

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 una palazzina 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, un locale soggiorno, una cucina, una lavanderia, un locale guardaroba, un disimpegno notte con ripostiglio, una camera da letto con ripostiglio, altre due camere da letto e un bagno. L'u.i.u. è completata da un'ampia terrazza che risulta, ad oggi, non delimitata fisicamente sia dalla terrazza di pertinenza dell'alloggio di cui al lotto 1 (Fig. 8 part.IIIa 148 sub. 710), sia dalla copertura piana del sottostante negozio al Fig. 8 part.IIIa 148 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 366 compresa la terrazza.

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

***** - foglio 8 mappale 148 subalterno 711, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 246, composto da vani 9, posto al piano 1 - rendita: € 859,90.

Derivante da: Denuncia di Variazione prot. LO0059031 del 01/10/2024

Coerenze: a Nord terrazza del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 710, copertura del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 – a Est copertura del bene al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 – a Sud e a Ovest area al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713 (BCNC)
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	205,00	1,00	205,00
terrazza esclusiva fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
scala	Sup. reale lorda	32,00	0,10	3,20
terrazza esclusiva oltre 25 mq	Sup. reale lorda	104,00	0,10	10,40
	Sup. reale lorda	366,00		226,10

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: stabilitura, 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 30/05/24 e 11/06/2024. La valutazione del cespite è riferita alla data del 02/10/2024 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 alcuni 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'8,69%, 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 sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	205,00	€ 835,91	€ 171.361,55
terrazza esclusiva fino a 25 mq	7,50	€ 835,91	€ 6.269,33
scala	3,20	€ 835,91	€ 2.674,91
terrazza esclusiva oltre 25 mq	10,40	€ 835,91	€ 8.693,46
	226,10		€ 188.999,25

- Valore corpo arrotondato:	€ 189.000,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 189.000,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 189.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con terrazza	366	€ 189.000,00	€ 189.000,00

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:

- € 28.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:

- € 4.012,00

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:

€ 160.650,00

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:

€ 156.638,00