
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**

AGGIORNAMENTO ELABORATO PRIVACY

LOTTO n. 3

(per accorpamento dei lotti nn. 3 e 4 di cui all'elaborato peritale depositato in atti il 08/10/2024)

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 Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali commerciali su due livelli oltre a depositi ed autorimessa sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7

L'unità immobiliare di cui al presente corpo A è distribuita su tre livelli altimetrici: al piano terra e al piano primo seminterrato, collegati tra loro da una rampa pedonale, sono ubicati due ampi locali destinati alla vendita al dettaglio. Sono presenti un ufficio al piano terra e un gruppo di servizi igienici per ognuno dei due piani. All'ulteriore livello sottostante (secondo piano seminterrato) è collocato un ampio locale destinato a magazzino/deposito, collegato al piano superiore mediante una seconda rampa pedonale. I tre livelli sono collegati internamente da un montacarichi e da due scale (poste agli angoli Nord-Ovest e Sud-Ovest). Tali scale, dal piano terra al piano primo servono i due appartamenti, oggetto dei lotti di vendita n. 1 e 2 (Fg. 8 part.lla 148 subb. 710 e 711) mentre, ai piani terra, -1 e -2, costituiscono le vie di fuga dell'intera unità immobiliare in oggetto.

L'u.i.u. è collegata, al piano secondo seminterrato tramite una porta, al magazzino posto al piano secondo seminterrato di cui al Corpo B. (Fg 8 part.lla 211 sub. 707 graff. alla part.lla 148 sub. 708) cui accede per poter entrare nell'intercapedine aerata adiacente.

Al piano secondo interrato è ubicato il locale centrale termica che ospita la caldaia dell'unità immobiliare in questione, oggi dismessa, oltre a quella dell'u.i.u. di cui al citato Corpo B.

All'unità immobiliare si accede come di seguito descritto:

- al piano terra per accesso diretto dall'area comune adibita a parcheggio tramite due rampe pedonali esterne contrapposte che conducono ai due accessi al negozio;
- ad entrambi i piani sottostanti per mezzo dei collegamenti verticali sopra descritti (scale, rampe pedonali e montacarichi);
- al piano secondo seminterrato (magazzino/deposito) si accede anche dal cortile a cielo libero (BCNC alla part.lla 148 sub. 713, comodamente raggiungibile anche da mezzi pesanti e sul quale si affacciano altresì, gli accessi all'u.i.u. di cui al citato Corpo B., il locale caldaia e tre autorimesse estranee alla presente procedura (Fg. 8 part.lla 148 subb. 701-702-703).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3054** escluso accessorio

Identificata al catasto fabbricati intestata a: *****
***** – Fg. 8 part.lla 148 subalterno 712 categoria D/8, posto al piano T-1-S1-S2 - rendita: € 24.433,60

Derivante da: Variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674

Coerenze: a Nord area al Fg 8 part.lla 148 sub 713, copertura bene al Fg. 8 part.lla 148 sub 701 e area al Fg. 8 part.lla 148 sub 713 – a Est area al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713 con interposta copertura autorimessa al Fg. 8, part.lla 148 sub. 709, a Sud e Ovest: area al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713

A.1. Autorimessa doppia Identificata al catasto fabbricati intestata a: *****

***** – Fg. 8 part.lla 148 sub. 709, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 37 mq consistenza 32 mq, posto al piano S1 - rendita: € 95,85 -
Derivante da: Variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674
Coerenze: a Nord, bene al Fg. 8 part.lla 148 sub 712, a Est e Sud BCNC al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713, a Ovest bene al Fg. 8 part.lla 148 subalterno 712

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale e magazzini sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7

L'unità immobiliare di cui al presente Corpo B è distribuita su due livelli altimetrici: un primo e un secondo piano seminterrato, collegati tra loro unicamente da un montacarichi (le scale esistenti infatti sono state dismesse su disposizione dei Vigili del Fuoco, finalizzata a costituire separati compartimenti corrispondenti ai due livelli.

Si precisa che al soprastante piano terra sono presenti due unità immobiliari residenziali estranee alla presente procedura.

Al locale destinato in parte alla vendita e in parte a magazzino, posto al piano primo seminterrato, si accede tramite una rampa pedonale racchiusa all'interno di un manufatto fuori-terra, raggiungibile dall'area esterna (tale rampa costituisce l'accesso principale all'u.i.u.). A tale piano sono presenti due possibili accessi (due uscite di sicurezza) i quali immettono su un ballatoio esterno.

Come detto, il piano primo seminterrato è destinato in parte a magazzino (si tratta della porzione avente altezza pari a ml 2,00 come da prescrizione di cui al parere igienico-sanitario prot. 184/2031 del 10/02/1978). Nella porzione destinata alla vendita sono ubicati anche un piccolo ufficio e un gruppo di servizi igienici. Al livello sottostante (secondo piano seminterrato) è collocato un ampio locale destinato a magazzino/deposito al quale si accede anche dal cortile a cielo libero di cui al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713 (tramite altri tre portoni) oltre a un locale cantina. L'u.i.u. è attualmente collegata (al piano secondo seminterrato) tramite un tunnel sotterraneo, al magazzino seminterrato di cui al Lotto 5 (Fg. 8 part.lla 343 sub. 704) e, nell'ottica della separazione dei lotti in questione, tale collegamento dovrà essere chiuso mediante la costruzione di un muro di separazione a cura e spese dell'aggiudicatario del presente Lotto di vendita sul confine della proprietà come risultante dalla planimetria catastale aggiornata. L'onere conseguente viene quantificato, comprensivo delle spese tecniche per la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e detratto dal valore stimato dell'immobile (v. punto 5 della presente relazione peritale). L'u.i.u. è altresì attualmente collegata al piano secondo seminterrato, tramite una porta, al magazzino posto al piano secondo seminterrato di cui al Corpo A. del presente lotto di vendita (Fg. 8 part.lla 148 sub. 712) che vi ha accesso per poter entrare nell'intercapedine aerata adiacente.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia a gasolio, posta nel locale centrale termica del Corpo A, (la cui caldaia risulta oggi dismessa). Il relativo serbatoio di gasolio è ubicato nel cortile alla quota -6,60 di cui alla part.lla 148 sub 713 del Fg. 8.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.191**

Identificata al catasto fabbricati intestata a: *****
***** – Fg. 8 part.lla sub. 707 graffato alla part.lla 148 sub. 708, categoria D/8, posto al piano S2 - T - S1 - rendita: € 9.300,80

Derivante da: denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. n. LO0057549

Coerenze: A Nord: terrapieno, a Est: altra u.i.u. alla part.lla 211 e terrapieno, a Sud: altre u.i.u alla part.lla 148, a Ovest: terrapieno

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 agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono Lodi, Pavia, Milano.

limitrofe:

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:

CORPO A:

Occupato da ***** con contratto di affitto di ramo d'azienda per l'importo totale di € 120.000,00/annui oltre ad IVA stipulato in data 31/03/2022 con scadenza in 30/03/2028. Registrato a Codogno in data 05/04/2022 al n. 2567 serie 1T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento** e ricomprende i locali di vendita posti ai piani terra e primo seminterrato, con esclusione quindi del magazzino al piano secondo seminterrato e dell'autorimessa di cui all'accessorio A1. Al fine di informare l'aggiudicatario in merito a quale importo sia riferibile alla locazione del solo immobile, si fa presente che, in data 23/09/2024, il Sig. G.E. ha apposto il **visto si approva** all'istanza depositata in atti il 17/09/2024 dal Custode Giudiziario *****
*****: *affinché l'Ill.mo G.E. possa ritenere accoglibile in primis la determinazione del canone così come indicata dalla società debitrice pari al 50% per un importo di euro 60.000,00 oltre IVA e che l'importo del canone così determinato possa essere quello da indicare in perizia nelle informazioni per l'acquirente come somma da percepire a titolo di corrispettivo per la locazione.*

Dalla verifica espletata ai sensi del 3° comma dell'art. 2923 c.p.c., **il canone annuo per la locazione riferita all'immobile**, come sopra stabilito, **risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni** pertanto **l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione.**

CORPO B:

Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava occupata unicamente da materiali vari di proprietà della ditta eseguita.

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** *****
*****, a firma di Notaio Dr. ***** in data
06/06/2008 ai nn. 18431/7784 iscritta a Lodi in data 13/06/2008 ai nn. 12282/2891

importo ipoteca: € 1.600.000,00

importo capitale: € 800.000,00

Grava sul bene al Fg. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella 148 sub. 704 che
successivamente ha assunto i seguenti identificativi:

- Fg. 8 part.lla 148 sub. 705 – Ampliamento Pratica n. LO0027216 in atti dal 13/12/2019 (n. 5883.1/2019)
- Fg. 8 part.lla 148 sub. 706 – Divisione del 17/03/2022 in atti dal 18/03/2022 (n. 4853.1/2022)
- Fg. 8 part.lla 148 sub 707 - in seguito a denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. 2024LO0057549:

ed è attualmente identificato come segue:

- al Fg. 8 part.lla 148 sub 712 in seguito a denuncia di variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674 (corpo A);
- al Fg. 8 part.lla 211 sub 707 graff. alla part.lla 148 sub. 708 in seguito a denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. n. LO0057549 (corpo B)

La suddetta formalità risulta annotata come segue:

- Annotazione ad iscrizione n. 2059 del 16/07/2017 derivante da atto di rinegoziazione;
- Annotazione ad iscrizione n. 1754 del 05/06/2018 derivante da atto di rinegoziazione;
- Annotazione ad iscrizione n. 3098 del 21/10/2019 derivante da atto di sospensione

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

*****, **contro** *****
*****, a firma di
Notaio Dr. ***** in data 29/03/2010 ai nn. 21785/9784 iscritta a Lodi in data
14/04/2010 ai nn. 6304/1633

importo ipoteca: € 763.000,00

importo capitale: € 381.500,00

Grava sul bene al Fg. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella 148 sub. 704 che
successivamente ha assunto i seguenti identificativi:

- Fg. 8 part.lla 148 sub. 705 – Ampliamento Pratica n. LO0027216 in atti dal 13/12/2019 (n. 5883.1/2019)
- Fg. 8 part.lla 148 sub. 706 – Divisione del 17/03/2022 in atti dal 18/03/2022 (n. 4853.1/2022)
- Fg. 8 part.lla 148 sub 707 - in seguito a denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. 2024LO0057549:

ed è attualmente identificato come segue:

- al Fg. 8 part.lla 148 sub 712 in seguito a denuncia di variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674 (corpo A);
- al Fg. 8 part.lla 211 sub 707 graff. alla part.lla 148 sub. 708 in seguito a denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. n. LO0057549 (corpo B)

Grava inoltre sul bene al Fg. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella 237

La suddetta formalità risulta annotata come segue:

La suddetta formalità risulta annotata come segue:

- Annotazione ad iscrizione n. 1998 del 12/06/2017 derivante da atto di rinegoziazione;
- Annotazione ad iscrizione n. 1755 del 05/06/2018 derivante da atto di rinegoziazione;
- Annotazione ad iscrizione n. 3099 del 21/10/2019 derivante da atto di sospensione

Iscrizione legale (attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di

*****, **contro** *****

*****, a firma di ***** in data
09/06/2023 ai nn. 1330/13523 iscritta a Lodi in data 12/06/2023 ai nn. 9998/1808
importo ipoteca: € 208.829,40
importo capitale: € 104.414,70
Grava sul bene al Fig. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella 148 sub. 706 e attualmente
identificato, in seguito a denuncia di variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674:
- al Fig. 8 part.IIIa 148 sub 712

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di TEVERE SPV S.R.L.
con sede in Roma - C.F. 15796561007 contro:

- ***** con sede in
*****;
- *****;
- *****;
- *****;
- *****;

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 Corpo A: identificato al Fig. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella
148 sub. 706 e attualmente identificato in seguito a denuncia di variazione del 04/10/2024 prot. n.
LO0059674 al Fig. 8 part.IIIa 148 sub 712;
- il bene di cui al Corpo B: identificato al Fig. 8 del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, particella
211 sub. 706 e attualmente identificato in seguito a denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. n.
LO0057549 al Fig. 8 part.IIIa 211 sub 707 graff. alla part.IIIa 148 sub. 708

N.B.2 La suddetta formalità colpisce altresì il bene identificato al Fig. 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 precedente, ha disposto l'estinzione del procedimento per 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 dall'Agente della Riscossione 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.*

INTERVENTO N. 3

In data 04/04/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 4

In data 04/04/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 5

In data 04/04/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 6

In data 16/09/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 7

In data 16/09/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 8

In data 17/09/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 9

In data 17/09/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

INTERVENTO N. 10

In data 17/09/2024 Agenzia delle Entrate - Riscossione, 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 dall'Agente della Riscossione 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 alla presente relazione):

- 41/1997/DIA/TER - 12361/1997, intestata a ***** che non si sa a quale immobile sia riferita o se la stessa risulti estranea.

Giudizio di conformità per gli immobili di cui al CORPO A:

La pratica originaria di riferimento è la seguente:

- **1745/1970/PE** – che costituisce 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 sono presenti due serie di tavole aventi ad oggetto l'immobile in questione:
 - una serie di elaborati grafici (in particolare le tavv.1-2-3-4) riportante il visto della Commissione edilizia del 14/09/1970;
 - una serie di elaborati grafici (in particolare le tavv.1-2-3-4) riportante il visto della Commissione edilizia del 24/03/1971;

Nelle tavole suddette sono rappresentati due differenti stati di progetto per i rispettivi piani. Pertanto pur non essendo presente nel fascicolo un espresso atto abilitativo in variante, va considerato che si tratta di pratica edilizia anteriore all'entrata in vigore della L. 10/77 e che come vedremo, l'abitabilità è stata rilasciata in data 02/04/1974.

In questa sede si fa riferimento dunque alla serie di tavole portante la data più recente (24/03/1971). Va detto che la "variante", è stata sottoposta al vaglio della Commissione edilizia il 24 marzo 1971 ed ha ottenuto il Nulla-Osta dell'Ufficiale Sanitario in data 2 aprile 1971 prot. 403/1323.

Rispetto a tale atto abilitativo si sono riscontrate le seguenti differenze risalenti, per evidenti ragioni costruttive, al periodo di vigenza del titolo stesso:

- una differenza dimensionale su tutti i piani lungo una porzione del lato nord dell'edificio da m 8,72 previsti nel Nulla Osta a m 8,52 realizzati

tale differenza non costituisce difformità ai sensi del novellato TUE - art. Art. 34-bis (Tolleranze costruttive) comma 1-bis - lettera a):

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

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

Ugualmente non costituiscono violazione in quanto riferibili al punto 2-bis del citato art. 34-bis, (tolleranze esecutive) le seguenti differenze riscontrate:

- differenti/omesse rappresentazioni delle intercapedini aerate ed altri elementi di dettaglio soprattutto nella zona di collegamento all'ampliamento (sui due livelli altimetrici interessati dallo stesso) di cui alla pratica edilizia PRA1991-1975-NOS (Lotto di vendita n. 3)
- differente posizione del previsto lucernario in copertura piana, la quale non era prevista calpestabile, ma con lievi pendenze
- copertura del lucernario realizzata con materiale bituminoso anziché vetrocemento.

Dal confronto coi predetti titoli ante L. 10/1977 emergono altresì, al secondo piano seminterrato (quota -6,30) ulteriori differenze riconducibili alle tolleranze esecutive di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis, nella zona retrostante il montacarichi.

La tavola n. 3 depositata il 3 febbraio 1971 in variante, riporta, per la zona in questione, un evidente errore progettuale in quanto la presunta intercapedine aerata ivi rappresentata, risulta in realtà coperta dal solaio di calpestio dei locali di vendita posti al piano superiore a quota - 3,20 (cfr stessa tavola n. 3) nonché al piano terra, così come rappresentato nella tavola di variante n. 2 e come poi realizzato. Dunque tale intercapedine aerata, non sarebbe stata tecnicamente realizzabile.

Nel corso dei lavori, tale errore progettuale è stato corretto occupando lo spazio tra la proiezione del muro esterno, nella nuova posizione di cui agli ampliamenti in variante per i piani superiori, mediante:

- la realizzazione di due cantine (ad occupare lo spazio tra una presunta intercapedine aerata e la proiezione del sedime del fabbricato al piano soprastante);
- l'annessione, alla superficie del magazzino, della presunta intercapedine aerata tra le suddette cantine e il magazzino stesso.

Tutte le differenze sopra elencate, pertanto, non costituiscono violazione, ma dovranno essere dichiarate secondo quanto disposto ai sensi della lettera 3 del medesimo art. 34-bis: *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Va detto in ogni caso che 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 che riporta quanto segue: *Eseguiti i sopralluoghi prescritti e constatato che nella costruzione è stata mantenuta l'aderenza al progetto a suo tempo approvato e si dichiarava che il fabbricato è conforme al progetto approvato e non presenta inconvenienti igienici, e pertanto esprime parere favorevole per l'abitabilità.*

Per quanto concerne la verifica di conformità rispetto al seguente titolo abilitativo:

- **1579/1988/AUT.ED. - 1579/1988** – riferita alla “Formazione vetrina”, intestata a ****
*****, il cui fascicolo cartaceo non è stato reperito in archivio – v. comunicazione
dell’U.T.

Non risulta ovviamente possibile esprimere il giudizio di conformità. Tuttavia si ritiene che la pratica, non rinvenuta materialmente, sia riferibile alla conformazione dell’attuale vetrina al piano terra del negozio di cui al presente lotto di vendita e che pertanto 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.*

Con riguardo al seguente titolo:

- **96/2002/DIA - 20119/2002** – Denuncia di Inizio Attività per opere interne (trasformazione delle rampe pedonali in scale mobili e diversa conformazione dei servizi igienici e della vetrina)

va detto che le previste scale mobili non sono state realizzate, che i servizi igienici (al piano terra) sono stati realizzati in maniera differente rispetto a quanto in progetto e che è stato realizzato un locale disimpegno adiacente all’ufficio posto a quello stesso piano, nonché un ulteriore disimpegno all’ingresso al magazzino del piano secondo seminterrato, dall’antistante corte. Non sono state realizzate le previste *bussole* d’ingresso al negozio del piano terra.

Si tratta di opere realizzate in difformità dalla DIA presentata e riconducibili all’art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e quindi ricorre l’applicabilità dell’art. 36-bis con presentazione di SCIA in sanatoria per la quale è prevista l’oblazione di cui al comma 5 lettera *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, 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.

Per quanto concerne l’ulteriore titolo abilitativo:

- **PE 3757/1985** - Concessione edilizia - per lavori di “costruzione di un box” intestata a
***** - presentata in data 06/05/1985 e rilasciata in data
03/07/1985 prot. n. 3757

si rileva che il previsto box risulta realizzato in maniera difforme rispetto a quanto assentito, in quanto costruito direttamente in adiacenza all’immobile principale pre-esistente dal quale avrebbe dovuto invece discostarsi di circa 120 cm per poterne permettere l’accesso attraverso l’esistente portone ed anche evitare la inammissibile comunicazione tra le due diverse attività (delle quali, quella destinata alla vendita, soggetta alla normativa antincendio).

Ne consegue che, al contrario, i fabbricati risultavano, come oggi risultano, **comunicanti tra loro**. Condizione non ammessa appunto dalla normativa antincendio né attuale, né all’epoca della sua realizzazione.

Si osserva che tale autorimessa è conforme alla normativa urbanistica ora vigente, ma risulta priva del requisito della conformità *cd asincrona o temperata*, in quanto privo dei requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. Si ritiene che, per poter mantenere in loco il manufatto edilizio in questione, sia possibile da parte dell’aggiudicatario, presentare richiesta 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. In questo specifico caso si tratterebbe di porre in atto opere di adeguamento alle normative, **volte a conseguire la sicurezza antincendio.**

La regolarizzazione è ottenibile mediante presentazione di un'istanza di Permesso di costruire in sanatoria 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 si ritiene applicabile l'importo minimo pari a € 516,00 o quello che il responsabile del procedimento intenderà applicare (v. sopra).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate ulteriori variazioni eseguite in epoca successiva (sconosciuta a chi scrive) in assenza di titolo abilitativo:

- a tutti i piani. opere di adeguamento alla normativa antincendio consistenti nella realizzazione di manufatti di compartimentazione delle zone corrispondenti ai tre piani della u.i.u.

Per tali difformità, riconducibili all'art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ricorre l'applicabilità dell'art. 36-bis con presentazione di SCIA in sanatoria per le quali è prevista l'oblazione di cui al comma 5 lettera *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 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 eseguite in assenza di titolo abilitativo, si ritiene applicabile l'importo minimo pari a € 516,00 (o quello che il responsabile del procedimento intenderà applicare (v. sopra).

Infine si segnala l'esistenza di due manufatti:

- un piccolo ripostiglio esterno adiacente al fronte nord del fabbricato
- un box prefabbricato lungo il confine sud.

Non essendo stata messa a disposizione la totalità delle pratiche edilizie di cui ai registri comunali, si deve supporre che entrambi siano stati realizzati in assenza di un titolo edilizio e pertanto, non è nota la data di realizzazione e di conseguenza la disciplina edilizia cui dovrebbero risultare conformi, mentre risulta già escludibile la conformità urbanistica per il box (in assenza di convenzione col confinante prevista dalla NTA di PGT). Entrambi i manufatti dovranno essere rimossi previa presentazione di istanza di Permesso di costruire in sanatoria (*condizionata*) ex art. 36-bis comma 2.

Onde procedere alla quantificazione degli oneri da sostenersi in relazione alle modalità di regolarizzazione delle difformità descritte, va richiamata la circostanza, come già detto, che il compendio immobiliare di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di perizia, è oggi ubicata (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 ed il vincolo suddetto discende dalla L. 431/85 (*cd. Legge Galasso n vigore dal 23-8-1985*).

Per le difformità relative all'autorimessa concessionata (mentre quella priva di titolo abilitativo dovrà essere rimossa), appare applicabile quanto previsto dall'art. 36 bis comma 4: *Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento* (omissis) *Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.*

Di conseguenza, per la previsione delle sanzioni applicabili, sovengono i disposti di cui all'art. 36 – bis comma 5bis: *Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Occorre anche riferirsi a quanto disposto da Regione Lombardia, nella L.R. 12/2005 - Art. 83. (Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio):*

1. L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito.

Secondo quanto prevede il comma 5 bis del già citato art. 36-bis l'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima che l'A.C. acquisirà. **Non è pertanto possibile in questa sede calcolare l'importo della predetta sanzione.**

L'aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà provvedere a regolarizzare le difformità rilevate con i seguenti costi presunti (importi presunti delle opere determinati con applicazione del Prezzario Regione Lombardia anno 2023):

Oneri presunti di regolarizzazione CORPO A:

- Spese tecniche presentazione Permesso di costruire in sanatoria (*condizionata*) per autorimessa circa € 750,00
- Spese tecniche presentazione Permesso di costruire in sanatoria (*condizionata*) per la demolizione dei manufatti non sanabili circa € 750,00
- Spese tecniche presentazione SCIA in sanatoria per le altre difformità circa € 750,00
- Oblazione per le tre sanatorie suddette circa € 516,00 x 3 (o quell'importo che ai sensi dell'art. 36-bis comma 5, lett. b il responsabile del procedimento ha la facoltà di stabilire) circa € 1.548,00
- Realizzazione opere di adeguamento alla normativa di sicurezza autorimessa circa € 4.500,00
- Importo lavori di demolizione canile e box prefabbricato circa € 8.800,00
- Diritti segreteria circa € 490,00 x 3 circa € 1.470,00

Oneri presunti totali circa € 18.568,00

Oltre a quelli riferibili alla sanzione “paesaggistica” come detto, non quantificabili in questa sede.

Giudizio di conformità per gli immobili di cui al CORPO B:

Le pratiche edilizie di riferimento sono le seguenti:

- PRA1991-1975-NOS – che costituisce la pratica originaria per la quale è stato ottenuto il Nulla Osta in data 06/12/1976 per la costruzione di un “due cassette d’abitazione e sottostanti magazzini”.

All'interno del fascicolo edilizio è presente un'istanza per lavori di Costruzione di una rampa pedonale, presentata in data 06/07/1977 prot. n. 4251 cui ha fatto seguito il rilascio del relativo Nulla Osta in data 21/07/1977

E' presente altresì nel fascicolo una richiesta (in data 04/01/1978 n. 60) di approvazione per modifiche interne varie (e, per quel che riguarda l'u.i.u. in questione, la creazione di intercapedini ai due piani *tra il vespaio del piano sovrastante e il profilo delle opere di fondazione*). Gli elaborati grafici esplicativi delle variazioni richieste riportano il timbro con la data dell'esame da parte della Commissione edilizia: 07/02/1978 ed è agli atti il parere igienico-sanitario favorevole del Consorzio di Vigilanza Igienico-sanitaria e profilassi prot. 184/2031 del 10/02/1978. Risulta pure agli atti la comunicazione comunale prot. 3102 del 06/06/1978 di richiesta alla proprietà del computo metrico necessario per il calcolo degli oneri riferiti alla variante richiesta.

A tutta questa attività istruttoria non ha fatto seguito un espresso atto abilitativo e si potrebbe ipotizzare un suo smarrimento, posto che nell'occasione della richiesta di cui al punto precedente (rampa pedonale), il Nulla Osta è stato rilasciato. Le opere di cui alla variante sono state effettivamente realizzate.

In questa sede si fa riferimento dunque alla serie di tavole portante il timbro della C.E. del 07/02/1978. Dal confronto tra le tavole di cui al fascicolo edilizio PE 1991 e lo stato rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti differenze eseguite in corso di validità del titolo abilitativo:

- su entrambi i livelli altimetrici, l'avvenuto inspessimento della muratura di tamponamento esterno sul fronte sud dell'edificio, a colmare la distanza rappresentata, nel progetto, tra il tamponamento stesso e la pilastrata adiacente;
- al piano secondo seminterrato, il differente posizionamento delle porte e scalette di comunicazione tra il locale principale e la cantina adiacente;
- differenti/omesse rappresentazioni delle intercapedini aerate ed altri elementi di dettaglio soprattutto nella zona di collegamento all'esistente edificio di cui al Lotto di vendita n. 3 (sui due livelli seminterrati) realizzato con la pratica edilizia 1745/1970/PE

Tali differenze non costituiscono difformità ai sensi del novellato TUE - art. Art. 34-bis (Tolleranze costruttive) in particolare al comma 2-bis:

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere ma dovranno essere dichiarate secondo quanto disposto ai sensi della lettera 3 del medesimo art. 34-bis: Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Si osserva che l'abitabilità dell'intero immobile è stata autorizzata in data 01/09/1978, previo sopralluogo del funzionario incaricato effettuato in data 31/07/1978 cui ha fatto seguito il parere favorevole per l'abitabilità che riporta 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.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate altre variazioni eseguite in epoca successiva (sconosciuta a chi scrive) in assenza di titolo abilitativo:

- realizzazione di un locale disimpegno al piano secondo seminterrato
- su entrambi i livelli, opere di adeguamento alla normativa antincendio consistenti nella realizzazione di manufatti di compartimentazione, apertura di uscite di sicurezza

Per tali difformità, riconducibili all'art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ricorre l'applicabilità dell'art. 36-bis con presentazione di SCIA in sanatoria per le quali è prevista l'oblazione di cui al comma 5 lettera **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 eseguite in assenza di titolo abilitativo, si ritiene applicabile l'importo minimo pari a € 516,00 (o quello che il responsabile del procedimento intenderà applicare (v. sopra)

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 specificato 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 provvedere a regolarizzare le difformità rilevate con i seguenti

Oneri presunti di regolarizzazione CORPO B:

- Spese tecniche presentazione SCIA in sanatoria circa € 750,00
- Oblazione circa € 516,00 (o quell'importo che ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b) il responsabile del procedimento ha la facoltà di stabilire)
- Diritti segreteria circa € 490,00

Oneri presunti totali CORPO B circa € 1.756,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Immobili di cui al CORPO A:

Le difformità rilevate sono state regolarizzate da parte dello scrivente Perito, a termini di mandato ricevuto in sede d'incarico dal Sig. G.E., mediante presentazione di pratica di aggiornamento al Catasto Terreni prot. 2024/LO0030583 del 25/07/2024 e al Catasto Fabbricati: denuncia di variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674.

Per quanto concerne l'autorimessa, dichiarata al Catasto Fabbricati dal Perito nella consistenza e nello stato attuale rilevato, l'aggiudicatario, una volta ottenuto il detto PdC in sanatoria (*condizionata*) e realizzate le opere in esso prescritte, dovrà procedere alla presentazione di una pratica catastale di aggiornamento con i seguenti oneri previsti:

- Spese tecniche di presentazione DoC.FA. di aggiornamento circa € 500,00
- Diritti catastali circa € 50,00

Si fa presente che l'estratto di mappa della part.Illa 148 riporta la sagoma di un piccolo edificio lungo il confine est che non trova corrispondenza in alcun fabbricato censito al Catasto Fabbricati, circostanza confermata dall'Ufficio Territoriale che ha comunicato telefonicamente che non risulterebbero pratiche in sospeso da evadere al Catasto Fabbricati.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a presentare una pratica di "demolizione" catastale al fine di correggere l'errore riportato nella mappa con i seguenti costi presunti:

- spese tecniche per presentazione di Tipo mappale circa € 500,00.
- diritti catastali circa € 109,00

Totale oneri presunti circa € 1.159,00

Immobili di cui al CORPO B:

Le difformità rilevate sono state regolarizzate da parte dello scrivente Perito, a termini di mandato ricevuto in sede d'incarico dal Sig. G.E., mediante presentazione di pratica di aggiornamento al Catasto Terreni prot. 2024/LO0030583 del 25/07/2024 e al Catasto Fabbricati: denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. n. 2024LO0057549

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non note

AVVERTENZA:

Come già anticipato nella premessa generale della 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 IMMOBILI DI CUI AL CORPO A:

N.B.1: si dà una sommaria indicazione della posizione dei contatori delle utenze:

- contatore acqua a servizio delle unità di cui al Lotto n. 1 – al Lotto n. 2 e al Corpo A del presente Lotto n. 3: al piano terra nell'angolo Sud-Ovest della recinzione sulla part.Illa al sub. 713 (BCNC);
- contatore esclusivo energia elettrica: posizionato al piano terra della scala Sud-Ovest del fabbricato;
- nella scala sud sono altresì presenti altri contatori di energia elettrica e quadri elettrici riferibili ad altre unità immobiliari del compendio (anche estranee alla presente procedura)

N.B.2: Nel locale centrale termica è presente un'altra caldaia a gasolio (oltre a quella un tempo utilizzata per l'u.i.u. di cui al Corpo A del presente Lotto ed oggi dismessa) che alimenta l'impianto di termico della u.i.u. al Corpo B (Fg. 8 part.Illa 211 sub 707 graff. alla part.Illa 148 sub 708). Il relativo serbatoio di gasolio è ubicato nel cortile alla quota – 6,60 (Fg. 8 – part.Illa 148 sub. 713 BCNC).

N.B.3: Dall'atto di Costituzione di società in nome collettivo con conferimento di azienda costituita in impresa familiare, a firma del Notaio ***** in data 26/09/1985 ai nn. 4724/8733 trascritto a Lodi in data 21/10/1985 ai nn. 8443/5450 si riporta quanto segue: *Alle unità immobiliari qui descritte* [Ndr: riferibili al presente Lotto – Corpo A, ma anche alle tre autorimesse non pignorate, identificate (oggi) ai subb. 701-702-703 della part.lla 148 del Fg. 8] *competono millesimi 820 dell'area e delle parti comuni dello stabile*, come anche confermato nel successivo atto di Continuazione di società in nome collettivo con gli eredi di un socio defunto, cessione di quote e modifica di patti sociali, a firma di Notaio Dr. ***** in data 14/11/1994 ai nn. 26337/14058 trascritto a Lodi in data 23/11/1994 ai nn. 14868/9587. L'area comune è oggi identificata al Fg. 8 part.lla 148 sub. 713 – BCNC

N.B.4: Dall'elaborato planimetrico catastale (ultimo in atti- prot. LO0054859 del 27/11/2023) di assegnazione dei subalterni del Fg. 8, part.lla 343, risulta che (vedasi All. 1 e All. 1a):

- il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. 705 piano T (corte – nella maggior parte destinato a parcheggio) è comune alla part.lla 343 Sub.704 e alla part.lla **148**

- il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. 706 piano S1 (corte) è comune alla part.lla 343 Sub.704 e alla part.lla **148**

- il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. 707 piano T (strada privata) è comune alle part. lle 343 Sub.704, **148**, **211** e 237

N.B.5: Resta a carico dell'aggiudicatario la verifica della conformità dell'u.i.u. alle normative antincendio vigenti e le eventuali opere di adeguamento, in funzione dell'attività che si andrà ad insediare nei locali se soggetta a controllo VV.F. Risulta agli atti del Comando VV.F. di Lodi la Voltura della pratica n. 30273 presentata il 10/03/2022 protocollo n. 2436 inoltrata a seguito del passaggio di titolarità da "*****" a "*****", attuale utilizzatore dell'immobile (in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda, vedasi il paragrafo *stato di possesso* della presente relazione. Per tale pratica, scaduta nel 2023, non risulta essere stato presentato il dovuto atto di rinnovo. Al momento della redazione della presente perizia, il Tecnico ing. Gianpaolo Doldi, sta provvedendo, su mandato d'incarico dell'attuale titolare dell'attività ossia di "*****", alla presentazione di una nuova istanza di Valutazione di Progetto.

ULTERIORI AVVERTENZE IMMOBILI DI CUI AL CORPO B:

N.B.1: si dà una sommaria indicazione della posizione dei contatori delle utenze:

- contatore acqua a servizio della unità di cui al corpo B del presente Lotto n. 3 e al Lotto n. 5 (nonché alle unità immobiliari estranee alla presente procedura): al piano terra in zona prossima al confine tra le particelle 211 e 148 sub 713 del Fg. 8, lungo la recinzione Ovest;
- contatore esclusivo energia elettrica: posizionato al piano terra della scala Sud-Ovest del fabbricato di cui al corpo A del Lotto 3.

N.B.2: si segnala che nell'intercapedine (accessibile dalla grata posta a livello della corte di cui alla part.lla 211) lungo la parete Ovest al primo seminterrato dell'u.i.u. di cui al presente Corpo B, sono presenti i generatori dell'impianto termico delle u.i.u. residenziali estranee alla presente procedura poste al piano terra, nonché le unità esterne dell'impianto di condizionamento aria dell'u.i.u. di cui al presente Corpo B.

N.B.3: Dall'atto di Costituzione di società in nome collettivo con conferimento di azienda costituita in impresa familiare, a firma del Notaio ***** in data 26/09/1985 ai nn. 4724/8733 trascritto a Lodi in data 21/10/1985 ai nn. 8443/5450 si riporta quanto segue: *Alle unità immobiliari qui descritte* [Ndr: riferibili al presente Lotto] *competono millesimi 670 dell'area e delle parti comuni dello stabile*, come anche confermato nel successivo atto di Continuazione di società in nome collettivo con gli eredi di un socio defunto, cessione di quote e modifica di patti sociali, a firma di Notaio Dr. ***** in data 14/11/1994 ai nn. 26337/14058 trascritto a Lodi in data 23/11/1994 ai nn. 14868/9587.

N.B.4: Come già accennato, l'u.i.u. in oggetto risulta, in lato Est, al piano secondo seminterrato, priva di delimitazioni fisiche al tunnel sotterraneo che si diparte dalla u.i.u. di cui alla part.lla 343 sub. 704 (facente parte del Lotto di vendita n. 5). Pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzare una muratura di tamponamento di delimitazione della u.i.u. in lato Est, il cui importo viene decurtato dal valore dell'immobile. L'importo presunto risulta pari a **circa € 2.612,00** comprensivi di spese tecniche e diritti comunali.

N.B.5: resta a carico dell'aggiudicatario la verifica della conformità dell'u.i.u. alle normative antincendio vigenti e le eventuali opere di adeguamento, in funzione dell'attività che si andrà ad insediare nei locali se soggetta a controllo VV.F.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

proprietaria dal 14/11/1994 (ante ventennio) ad oggi:

- *****
*****;

proprietaria dal 14/11/1994 ad oggi in forza di atto di Continuazione di società in nome collettivo con gli eredi di un socio defunto, cessione di quote e modifica di patti sociali a firma di Notaio dr. ***** in data 14/11/1994 ai nn. 26337/14058 trascritto a Lodi in data 23/11/1994 ai nn. 14868/9587

6.2. Precedenti proprietari:

proprietaria dal 26/09/1985 (ante ventennio) al 14/11/1994:

- *****

proprietaria dal 26/09/1985 al 14/11/1994 in forza di atto di Costituzione di società con conferimento, a firma di Notaio ***** in data 26/09/1985 ai nn. 4724/8733 trascritto a Lodi in data 21/10/1985 ai nn. 8443/5450

N.B. Entrambi gli atti suddetti riguardavano, tra gli altri:

- un bene immobile non ancora censito ed eretto sull'area distinta al Fg. 8 coi mappali 148 e 149 costituito da un grande vano al piano terra e sottostanti due piani seminterrati con annessi spazi edilizi di disimpegno nonché spazi di sosta per veicoli e tre box autovetture (queste ultime escluse dalla presente procedura) denunciato al NCEU in data 8 luglio 1972 con scheda serie E n. 27433 reg. n. 339 per il magazzino di vendita.

In forza di successivi atti di aggiornamento catastale il suddetto bene è stato identificato come segue:

- Fg. 8 part.lla 148 sub. 704 – Pratica LO0031204 in atti dal 16/04/2007 (n. 30927.1/2007)
- Fg. 8 part.lla 148 sub. 705 – Ampliamento Pratica n. LO0027216 in atti dal 13/12/2019 (n. 5883.1/2019)
- Fg. 8 part.lla 148 sub. 706 – Divisione del 17/03/2022 in atti dal 18/03/2022 (n. 4853.1/2022)

Attualmente identificato:

- al Fg. 8 part.lla 148 sub. 712 – Variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674 (Corpo A)

- un bene immobile non ancora censito ed eretto sull'area distinta al Fg. 8 coi mappali 211-212-214-217 costituito da magazzino posto al primo piano interrato ed al secondo piano interrato denunciato al NCEU in data 21 aprile 1979 con scheda serie G/037525 reg. n. 17500.

In forza di successivi atti di aggiornamento catastale il suddetto bene è stato identificato come segue:

- Fg. 8 part.lla 148 sub. 704 – Pratica LO0031204 in atti dal 16/04/2007 (n. 30927.1/2007)
- Fg. 8 part.lla 148 sub. 705 – Ampliamento Pratica n. LO0027216 in atti dal 13/12/2019 (n. 5883.1/2019)
- Fg. 8 part.lla 211 sub. 706 - Divisione del 17/03/2022 in atti dal 18/03/2022 (n. 4853.1/2022)

Attualmente identificato:

- Fg. 8 part.lla 211 sub 707 graff. alla part.lla 148 sub. 708 - Variazione del 26/09/2024 prot. n. LO0057549 (corpo B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobili di cui al CORPO A:

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 - Abitabilità rilasciata il 02/07/1974

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.

P.E. n. 3757/1985 - Concessione edilizia - per lavori di "costruzione di un box" intestata a ***** e ***** - presentata in data 06/05/1985 prot. 3757 e rilasciata in data 03/07/1985 prot. n. 3757

P.E. n. 96/2002/DIA - Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria e opere interne, intestata a ***** – presentata in data 24/12/2002 al n. 20119 di prot.

Immobili di cui al CORPO B:

PE PRA1991-1975-NOS per lavori di Costruzione di due cassette d'abitazione e sottostante magazzino, intestata a ***** , presentata in data 27/10/1975 prot. n. 7381 - Nulla Osta rilasciato il 06/12/1976

PE 1991 - per lavori di Costruzione di una rampa pedonale, intestata a ***** , presentata in data 06/07/1977 prot. n. 4251 - Nulla Osta rilasciato il 21/07/1977
Agibilità rilasciata in data 01/09/1978

Descrizione **locali commerciali su due livelli oltre a depositi ed autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali commerciali su due livelli oltre a depositi ed autorimessa sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7

L'unità immobiliare di cui al corpo A. è distribuita su tre livelli altimetrici: al piano terra e al piano primo seminterrato, collegati tra loro da una rampa pedonale, sono ubicati due ampi locali destinati alla vendita al dettaglio. Sono presenti un ufficio al piano terra e un gruppo di servizi igienici per ognuno dei due piani. All'ulteriore livello sottostante (secondo piano seminterrato) è collocato un ampio locale destinato a magazzino/deposito, collegato al piano superiore mediante una seconda rampa pedonale. I tre livelli sono collegati internamente da un montacarichi e da due scale (poste agli angoli Nord-Ovest e Sud-Ovest). Tali scale, dal piano terra al piano primo servono i due appartamenti, oggetto dei lotti di vendita n. 1 e 2 ((Fg. 8 part.IIIa 148 subb. 710 e 711) mentre, ai piani terra, -1 e -2, costituiscono le vie di fuga dell'intera unità immobiliare in oggetto.

L'u.i.u. è collegata, al piano secondo seminterrato tramite una porta, al magazzino posto al piano secondo seminterrato di cui al Corpo B. (Fg 8 part.IIIa 211 sub. 707 graff. alla part.IIIa 148 sub. 708) cui accede per poter entrare nell'intercapedine aerata adiacente.

Al piano secondo interrato è ubicato il locale centrale termica che ospita la caldaia dell'unità immobiliare in questione, oggi dismessa, oltre a quella dell'u.i.u. di cui al citato Corpo B.

All'unità immobiliare si accede come di seguito descritto:

- al piano terra per accesso diretto dall'area comune adibita a parcheggio tramite due rampe pedonali esterne contrapposte che conducono ai due accessi al negozio;
- ad entrambi i piani sottostanti per mezzo dei collegamenti verticali sopra descritti (scale, rampe pedonali e montacarichi);
- al piano secondo seminterrato (magazzino/deposito) si accede anche dal cortile a cielo libero (BCNC alla part.IIIa 148 sub. 713, comodamente raggiungibile anche da mezzi pesanti e sul quale si affacciano altresì, gli accessi all'u.i.u di cui al citato Corpo B., il locale caldaia e tre autorimesse estranee alla presente procedura (Fg. 8 part.IIIa 148 subb. 701-702-703).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3054** escluso accessorio

Identificata al catasto fabbricati intestata a: ***** con ***** – Fg. 8 part.IIIa 148 subalterno 712 categoria D/8, posto al

piano T-1-S1-S2 - rendita: € 24.433,60

Derivante da: Variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674

- Coerenze: a Nord area al Fg 8 part.IIIa 148 sub 713, copertura bene al Fg. 8 part.IIIa 148 sub 701 e area al Fg. 8 part.IIIa 148 sub 713 – a Est area al Fg. 8 part.IIIa 148 sub. 713 con interposta copertura autorimessa al Fg. 8, part.IIIa 148 sub. 709, a Sud e Ovest: area al Fg. 8 part.IIIa 148 sub. 713

L'edificio è stato costruito nel 1970/1972. Altezza dei locali circa: 3,70 m e 3,40

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Spazi di vendita al piano terra	Sup. reale lorda	945,00	1,00	945,00
Ufficio e WC al P. terra	Sup. reale lorda	55,00	0,50	27,50
Spazi di vendita al piano primo interrato	Sup. reale lorda	900,00	1,00	900,00
Spogliatoio/WC al P. primo interrato	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
Magazzino al piano secondo interrato	Sup. reale lorda	873,00	0,25	218,25
Cantine al P secondo seminterrato	Sup. reale lorda	50,00	0,25	12,50
Centrale termica e vano tecnico montacarichi	Sup. reale lorda	49,00	0,20	9,80
Scale e montacarichi a tutti i piani	Sup. reale lorda	157,00	0,20	31,40
	Sup. reale lorda	3.054,00		2.156,95

Accessori:

Identificata al catasto fabbricati intestata a: *****
***** – Fg. 8 part.IIIa

- A.1. Autorimessa doppia** 148 sub. 709, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 37 mq consistenza 32 mq, posto al piano S1 - rendita: € 95,85 - Derivante da: Variazione del 04/10/2024 prot. n. LO0059674
Coerenze: a Nord, bene al Fg. 8 part.IIIa 148 sub 712, a Est e Sud BCNC al Fg. 8 part.IIIa 148 sub. 713, a Ovest bene al Fg. 8 part.IIIa 148 subalterno 712

Sviluppa una superficie lorda pari a circa **mq 36**

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

Copertura: tipologia: piana, materiale: lastre tralicciate., condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: buone.

Rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti

Portone di ingresso: tipologia: serranda ad avvolgimento verticale, materiale: ferro, apertura elettrificata, condizioni: buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non ispezionabili, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.
Strutture verticali: 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: buone.
Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: guaina bitumata, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: a doppia fodera, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Si segnala la presenza di fessurazioni lungo alcune pareti. Sulla parete sud le crepe sono presidiate da "vetrini" di monitoraggio. Alcune pareti controterra mostrano fenomeni di umidità da infiltrazione (ad esempio nei locali cantine)
Pavim. Esterna: materiale: beola posata ad opus incertum, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelloni in materiale ceramico, parquet in laminato, moquette, graniglia di marmo, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: stabilitura e controsoffitti in cartongesso e/o del tipo grigliato, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: materiale ceramico.
Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro e vetro, accessori: apertura scorrevole attivata con fotocellula, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio: tipologia: varie. DA VERIFICARE ed eventualmente da integrare/sostituire in funzione dell'attività che vi si andrà ad insediare se soggetta alle disposizioni della normativa antincendio.
Montacarichi: tipologia: oleopneumatico, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE.
Diffusione: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
Condizionamento estivo-invernale: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE.
NB trattasi di impianto con gas refrigerante HCFC R22 del quale la vendita e la produzione risulta vietata dal 1° gennaio 2015, perciò quando i sistemi perderanno la carica, gli installatori/manutentori non avranno la possibilità di fare il rabbocco e tenere in funzione gli impianti che dovranno essere sostituiti
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Termico: risulta dismesso l'impianto alimentato a gasolio.

Descrizione **locale commerciale e magazzini** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale e magazzini sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Viale Trieste, 7

L'unità immobiliare di cui al presente Corpo B è distribuita su due livelli altimetrici: un primo e un secondo piano seminterrato, collegati tra loro unicamente da un montacarichi (le scale esistenti infatti sono state dismesse su disposizione dei Vigili del Fuoco, finalizzata a costituire separati compartimenti corrispondenti ai due livelli.

Si precisa che al soprastante piano terra sono presenti due unità immobiliari residenziali estranee alla presente procedura. Al locale destinato in parte alla vendita e in parte a magazzino, posto al piano primo seminterrato, si accede tramite una rampa pedonale racchiusa all'interno di un manufatto fuori-terra, raggiungibile dall'area esterna (tale rampa costituisce l'accesso principale all'u.i.u.). A tale piano sono presenti due possibili accessi (due uscite di sicurezza) i quali immettono su un ballatoio esterno. Come detto, il piano primo seminterrato è destinato in parte a magazzino (si tratta della porzione avente altezza pari a ml 2,00 come da prescrizione di cui al parere igienico-sanitario prot. 184/2031 del 10/02/1978). Nella porzione destinata alla vendita sono ubicati anche un piccolo ufficio e un gruppo di servizi igienici.

Al livello sottostante (secondo piano seminterrato) è collocato un ampio locale destinato a magazzino/deposito al quale si accede anche dal cortile a cielo libero di cui al Fg. 8 part.IIa 148 sub. 713 (tramite altri tre portoni) oltre a un locale cantina. L'u.i.u. è attualmente collegata (al piano secondo seminterrato) tramite un tunnel sotterraneo, al magazzino seminterrato di cui al Lotto 5 (Fg. 8 part.IIa 343 sub. 704) e, nell'ottica della separazione dei lotti in questione, tale collegamento dovrà essere chiuso mediante la costruzione di un muro di separazione a cura e spese dell'aggiudicatario del presente Lotto sul confine della proprietà come risultante dalla planimetria catastale aggiornata. L'onere conseguente viene quantificato, comprensivo delle spese tecniche per la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e detratto dal valore stimato dell'immobile (v. punto 5 della presente relazione peritale). L'u.i.u. è altresì attualmente collegata al piano secondo seminterrato, tramite una porta, al magazzino posto al piano secondo seminterrato di cui al corpo A del presente Lotto 3 (Fg. 8 part.IIa 148 sub. 712) che vi ha accesso per poter entrare nell'intercapedine aerata adiacente.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia a gasolio, posta nel locale centrale termica del Corpo A, (la cui caldaia risulta oggi dismessa). Il relativo serbatoio di gasolio è ubicato nel cortile alla quota -6,60 di cui alla part.IIa 148 sub 713 del Fg. 8.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.191**

Identificata al catasto fabbricati intestata a: ***** con ***** – Fg. 8 part.IIa sub. 707 graffato alla part.IIa 148 sub. 708, categoria D/8, posto al piano S2 - T - S1 - rendita: € 9.300,80

Derivante da: denuncia di variazione del 26/09/2024 prot. n. LO0057549

Coerenze: A Nord: terrapieno, a Est: altra u.i.u. alla part.IIa 211 e terrapieno, a Sud: altre u.i.u. alla part.IIa 148, a Ovest: terrapieno

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale al piano primo seminterrato	Sup. reale lorda	345,00	1,00	345,00
locale magazzino al piano primo seminterrato	Sup. reale lorda	172,00	0,50	86,00
Ufficio e WC	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
locale magazzino al piano secondo seminterrato	Sup. reale lorda	396,00	0,25	99,00
cantina	Sup. reale lorda	142,00	0,25	35,50
rampa di accesso e ballatoio	Sup. reale lorda	70,00	0,20	14,00
scale e montacarichi ai due livelli	Sup. reale lorda	39,00	0,20	7,80
	Sup. reale lorda	1.191,00		600,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

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

Solai: tipologia: in laterocemento, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

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

Pavim. Esterna: materiale: beola opus incertum condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: graniglia di marmo, moquette, piastrelline in gres, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: stabilitura e controsoffitti in cartongesso, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: ceramico.

Portone di ingresso: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio: tipologia: varie tipologie, DA VERIFICARE ed eventualmente da integrare/sostituire in funzione dell'attività che vi si andrà ad insediare se soggetta alle disposizioni della normativa antincendio.

Montacarichi: tipologia: oleopneumatico, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE.

Diffusione: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE.

NB trattasi di impianto con gas refrigerante HCFC R22 del quale la vendita e la produzione risulta vietata dal 1° gennaio 2015, perciò quando i sistemi perderanno la carica, gli installatori/manutentori non avranno la possibilità di fare il rabbocco e tenere in funzione gli impianti che dovranno essere sostituiti

Termico: tipologia: autonomo canalizzato ad aria, alimentazione: gasolio, condizioni: da verificare, conformità: DA VERIFICARE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato dell'immobile oggetto di stima è stato rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati il 23 e 24 maggio 2024 nonché il 28, 29 e 31 maggio 2024 oltre a quelli effettuati sugli esterni in date varie. 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 60 mesi. Vista la tipologia del bene da stimare, si è spinta l'indagine indietro nel tempo e anche al territorio del Comune di Pieve Fissiraga (nell'area del polo commerciale che gravita attorno al supermercato Bennet) al fine di poter individuare beni che appartenessero al medesimo segmento di mercato. Per il periodo considerato, sono stati visionati gli atti di alcuni immobili compravenduti che però sono stati scartati in quanto di fatto non potevano essere considerati comparabili al bene da stimare, essendo riferiti a compravendite finali di contratti di leasing immobiliare il cui prezzo si è formato per via di condizioni o circostanze speciali contenute nel contratto stesso e dunque di fatto non comparabili. Al termine della ricerca, si è stabilito di utilizzare, quale comparabile, l'atto riferito ad un immobile ad uso commerciale, di recente costruzione, in S. Angelo Lodigiano. 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.

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. locali commerciali su due livelli oltre a depositi 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
Spazi di vendita al piano terra	945,00	€ 951,35	€ 899.025,75
Ufficio e WC al P. terra	27,50	€ 951,35	€ 26.162,13
Spazi di vendita al piano primo interrato	900,00	€ 951,35	€ 856.215,00
Spogliatoio/WC al P. primo interrato	12,50	€ 951,35	€ 11.891,88
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio non Magazzino al piano secondo interrato	218,25	€ 951,35	€ 207.632,14
Cantine al P secondo seminterrato	12,50	€ 951,35	€ 11.891,88
Centrale termica e vano tecnico montacarichi	9,80	€ 951,35	€ 9.323,23
Scale e montacarichi a tutti i piani	31,40	€ 951,35	€ 29.872,39
	2.156,95		€ 2.052.014,38

- Valore corpo arrotondato:	€ 2.052.000,00
- Valore accessorio (autorimessa) arrotondato:	€ 14.900,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 2.066.900,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 2.066.900,00

B. locale commerciale e magazzini

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
locale commerciale al piano primo seminterrato	345,00	€ 511,00	€ 176.295,00
locale magazzino al piano primo seminterrato	86,00	€ 511,00	€ 43.946,00
Ufficio e WC	13,50	€ 511,00	€ 6.898,50
locale magazzino al piano secondo seminterrato	99,00	€ 511,00	€ 50.589,00
cantina	35,50	€ 511,00	€ 11.140,50
rampa di accesso e ballatoio	14,00	€ 511,00	€ 7.154,00
scale e montacarichi ai due livelli	7,80	€ 511,00	€ 3.985,80
	600,80		€ 307.008,80

- Valore corpo arrotondato:	€ 307.000,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 307.000,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 307.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locali commerciali su due livelli oltre a deposito e autorimessa	3054+36	€ 2.066.900,00	€ 2.066.900,00
B.	locale commerciale e magazzini	1191	€ 307.000,00	€ 307.000,00
			totale	€ 2.373.900,00

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:	- € 356.085,00
Decurtazione quota parte importo per opere di realizzazione della delimitazione della u.i.u. al Corpo B, in lato Est comprese spese tecniche e diritti comunali circa:	- € 2.612,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - Corpo A e Corpo B:	- € 21.483,00
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:	€ 2.015.203,00
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:	€ 1.993.720,00

Relazione lotto 003 in data 18/02/2025
Codice documento: E071-24-000019-003

il perito
arch. Laura Boriani