



TRIBUNALE DI LODI
Sezione Civile

RGE 113/2025

G.E.: DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 113/2025 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avv.

Marika Fiorentini

con studio in Lodi, via Magenta n. 57

tel. 0371/564063

indirizzo mail avv.marika.fiorentini@gmail.com

indirizzo PEC marika.fiorentini@lodi.pecavvocati.it

promossa da: Olympia SPV S.r.l.

contro

Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Avv. Marika Fiorentini

professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Lodi Dott. Massimo Capobianco emessa in data 27.05.2026

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **07 ottobre 2026** alle ore **10.00** presso la sala aste del Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -1 Torre A, stanza n. 7 darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;



a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;

b) **il prezzo base è stabilito in Euro 34.355,00, con rilancio minimo di Euro 1.000,00;**

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro 25.766,25;**

le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;



- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:

2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
5. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;



6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-



mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della



cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1° settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura; perciò, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.



Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è l'Avv. Marika Fiorentini

a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente fabbricato terra tetto facente parte di cortina sita in Comune di Santo Stefano Lodigiano, Via San Rocco civico 7 (in atti indicato come civico 6), a destinazione residenziale. Trattasi di casa di civile abitazione composta da: due locali oltre cucina al piano terra; due locali e un bagno al piano primo, due locali al piano cantinato. Completano l'unità disimpegni, terrazzino al piano primo e area cortilizia posta sul retro sulla quale insiste un ripostiglio in struttura metallica (posto sulla porzione di terreno graffato e catastalmente descritto al map 147). Si precisa che l'unità abitativa è distinta al fg.4 map. 82 sub 705, i graffati mapp. 147 e 148 corrispondono a due aree esterne collegate senza soluzione di continuità. Il graffato distinto al map. 147 del fg3 rappresenta la porzione di area esterna ove insiste il ripostiglio in lamiera oggetto di sanatoria prot. 1908/87. L'accatastamento del ripostiglio ha soppresso l'originaria scheda costituendo il sub 705 e sopprimendo il sub 5. La scritta a mano nello spazio riservato alle annotazioni riportante fg 4 sub. 5 risulta un refuso in quanto non trova corrispondenza in banca dati catastale. L'accesso pedonale all'unità avviene da via pubblica previo superamento di alcuni gradini, l'accesso carraio avviene da cancello posto sul retro dal map 147 (graffato), previo passaggio da via Verdi sul map. 87 di altra proprietà (dal map 87 si accede al 147 come precisato a pag 2 dell'atto di compravendita). Le aree ai map. 147 e 148 sono di pertinenza dei fabbricati e inferiori a mq 5000 pertanto non viene prodotto il CDU normalmente previsto. L'appartamento presenta finiture datate e necessità di lavori di manutenzione straordinaria che interessino tutte le parti murarie e tecnologiche dell'involucro edilizio. Attualmente l'unità, abbandonata all'incuria si presenta infestata da piccioni, in particolare il piano primo e necessita di intervento diffuso di bonifica e sanificazione degli ambienti prima di qualunque attività edilizia, nonché ispezioni della rete fognaria esterna ed interna di cui va accertato il corretto funzionamento/smaltimento dei reflui. La presenza di umidità di risalita deve essere attribuita alla mancanza di vespaio, se pur presente la cantina al piano interrato, alla



mancanza di adeguato isolamento, al mancato uso e manutenzione dei luoghi ma anche a possibili perdite attualmente non verificabili. Internamente, alla data delle OP (27/01/2026) non sussistevano elementi di pericolo grave ed imminente benché dall'esterno si rilevi un cedimento della linea di colmo che implicherà la necessità di puntuali verifiche strutturali da parte dell'aggiudicatario. Si segnala, inoltre che in più punti l'intonaco dei solai presenta distacchi riconducibili sia a possibili infiltrazioni dal tetto che dalle tubazioni. Si precisa che sia i rapporti aero illuminanti che le altezze interne dei locali sono inferiori a quanto previsto dal regolamento igienico sanitario e salvo progetto che riveda i piani dei solai nel rispetto delle NTA del Comune di Santo Stefano Lodigiano, si dovrà valutare con il tecnico incaricato, previa verifica con il tecnico comunale, l'opportunità di operare in deroga alle norme igienico sanitarie. I pavimenti interno si presentano in differenti materiali a seconda dei locali. Non è stato possibile verificare il balconcino al piano primo a causa del guano presente. Le porte interne, originariamente in legno e vetro ora sono per lo più da sostituire essendo mancanti del vetro o scarsamente funzionali all'uso, le placche e i frutti dell'impianto elettrico sono datati e necessitanti della verifica di rispondenza. I serramenti e le tapparelle sono in legno colore bianco/legno e vetro semplice, privi di zanzariera. L'impianto termico inesistente, vi è in cucina un boiler per acqua calda e nella camera è presente un ventil convettore elettrico. Gli impianti nel complesso saranno da verificare sia in rapporto alla loro funzionalità che conformità. Non presente predisposizioni per impianto di pompa di calore /split, non mostrate/reperite le certificazioni impiantistiche relative agli impianti, anche nell'atto di compravendita del 2003 non se ne fa menzione. Lo stato manutentivo è pessimo con presenza di problematiche relative al mancato uso e all'abbandono dell'unità. Si osservano presenza di umidità e esfoliazione di pittura/intonaco. Il prezzo di cessione, formulato a corpo in base ai metri catastali in quanto le condizioni igieniche non hanno permesso rilievi puntuali, terrà conto delle circostanze sopra descritte precisando sin d'ora che le superfetazioni presenti in facciata, andranno rimosse in quanto non autorizzabili (coperture a formazione di tettuccio/porticato).

A1. Cantina.

posta al piano interrato, composta di due porzioni collegate fra loro e accessibili da scala posta nel corridoio che collega la zona giorno alla cucina posta sul retro. Si presenta in cattivo stato con porzioni di intonaco distaccate dal solaio e pavimento in parte al rustico. L'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa mq 44.00.

A2. Ripostiglio esterno.

Ripostiglio costituito da struttura metallica, posto al piano cortile sulla particella graffata meglio descritta al Fg. 3 map 147. Il ripostiglio è stato oggetto di condono presentato in data 30/05/1987 concesso in data 13/02/90. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq 10.00

A3. Aree esterne.

Aree cortilizie poste sul retro dell'unità staggita e ad essa graffate. L'area distinta al fg 3 map 148 costituisce la prima porzione di corte accessibile dalla cucina e dalla camera posta al piano terra. Poiché l'immobile è abbandonato l'area risulta infestata da arbusti e sterpaglie e oggetti accatastati, che attualmente rende difficile l'esecuzione di corrette misurazioni. Sviluppa una superficie catastale di circa mq 70,00, proseguendo senza soluzione di continuità si accede al map 147 di superficie catastale di mq 110, anch'esso graffato e sul quale insistono il ripostiglio di cui al punto A2 e il cancello di accesso carraio (previo passaggio dal map 87.)



Identificati al catasto fabbricati:

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Descrizione:

foglio 3 mappale 82 subalterno 705 graffato con particella 147 e particella 148, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, - S1-T-P1 - Superficie Catastale 146 mq (totale escluse aree scoperte 134 mq), rendita € 210,71.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia. È onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita esaminare l'elaborato peritale nella sua interezza e gli allegati pubblicati insieme al presente avviso di vendita.

Come da disposizione del G.E., di cui al verbale d'udienza del 27.05.2026, si trascrivono di seguito i brani della relazione peritale relativi al punto 4.3 "oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale" dell'immobile, ivi meglio evidenziati a pag. 5 e 6:

“4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 14, 15, 16, 17,18)

NON è possibile eseguire un confronto con pratiche edilizia in quanto NON reperibili agli atti ad esclusione del condono relativo al ripostiglio posto sulla porzione di corte pertinenziale distinta al map 147 graffato al fabbricato al fg 3 map 82 sub 705, 148 e appunto 147

DA UN PUNTO DI VISTA DEL DISEGNO PLANIMETRICO:

*APPARTAMENTO: I luoghi, si presentano in cattivo stato e a causa dell'infestazione da parte dei volatili, necessitano di un massiccio intervento di sanificazione e bonifica dal guano presente. Inoltre, questa circostanza, unita agli arbusti infestanti e agli oggetti accatastati anche in esterno, hanno impedito un puntuale rilievo metrico. I rilievi eseguiti evidenziano, se confrontati con la scheda catastale presente in banca dati, modifiche interne e delle aperture di facciata: modifica della distribuzione di alcuni tavolati, con realizzazione di disimpegno giorno e notte e diverso accesso agli ambienti, realizzazione di muretto di ingresso h. 110 e non corrispondenza delle scale di accesso al piano interrato e al piano primo. L'unità attualmente presenta caratteristiche di inagibilità, solo un intervento di manutenzione straordinaria e verifica statica, nonché di bonifica, potranno renderlo agibile valutando, se provata l'antica origine del fabbricato, la possibilità della deroga ai rapporti aeroilluminanti e alle altezze interne. **Il tutto da valutare nell'ambito di un progetto complessivo di ristrutturazione globale.** Inoltre, allo stato attuale non si ha certezza di quando siano state apportate le modifiche interne e l'ampliamento esterno. Trattasi di ampliamento senza deposito di opportuna pratica edilizia e non storicamente provabile con le schede di impianto presenti in banca dati catastale. Unico riferimento rimane la scheda catastale del 1987 similmente riconducibile all'attuale stato dei luoghi. La consultazione delle mappe storiche (1939 e 1972) non ha dato esito circa la certa riconducibilità all'unità staggita.*

Attualmente i luoghi sono parzialmente riconducibili alla scheda presente in banca catastale (Data presentazione: 15/06/1987 Protocollo 1987/48600), in quanto, come sopra accennato sono state eseguite modifiche interne. In merito alle modifiche esterne (ampliamento per realizzazione di locale cottura e bagno sovrastante, apertura di finestre e porte



finestre di facciata verso corte interna di proprietà), prive di autorizzazione edilizia, esse prevedono e prevedevano, il deposito di adeguata pratica con successivo deposito di aggiornamento catastale. (vedasi report fotografico). Non vi sono riferimenti temporali certi in merito alla realizzazione del corpo in ampliamento. La scrivente ha eseguito ricerche presso gli archivi del catasto al fine del reperimento di una scheda di impianto che potesse essere utile alla ricostruzione della storia urbanistico/edilizia del fabbricato. Sono state reperite due schede, rispettivamente del 1939 e del 1972, riferite a una casa di corte poi probabilmente, frazionata in più unità. Le schede reperite sono difficilmente riconducibile allo stato attuale dei luoghi. In particolare, la scheda del 1939 non riporta il piano primo e in corrispondenza dell'unità staggita piano terra, riporta la destinazione a cantina collegata ad altri locali, avente altezza interna di cm 520. La scrivente ha consultato l'allegato che accompagna il deposito delle schede (prospetto di accertamento della proprietà), esso denuncia l'esistenza di 1 piano sotterraneo, 5 camere, 1 cucina, 1 bagno, 1 ripostiglio, 2 corridoi, 1 cantina, 1 soffitta, 1 legnaia. La scheda reperita non corrisponde alla descrizione dei locali, pertanto si può solo supporre la loro esistenza ed immaginare che il fabbricato fosse distribuito su tre piani, così come nulla si può sapere circa la posizione del balcone, in quanto la descrizione non è accompagnata da rappresentazione grafica. Anche in merito all'esistenza del piano sotterraneo non è dato sapere se questo occupasse totalmente l'intero interrato del fabbricato o una sola porzione dello stesso. La scheda del 1972 graficamente rappresenta una porzione che sembra parzialmente corrispondere all'unità oggetto della presente: la suddivisione in due piani destinati a camere, ma aventi altezza interna dichiarata di cm 280 (h. interna rilevata durante le OP cm 260), collegati, al piano terreno ad altre unità (è indicato il passaggio), prive di autonoma scala interna di collegamento tra i piani e della porta di accesso diretto da strada. Anche in questo caso non rappresentato il piano cantinato, né la porzione di corte.

Ne consegue che: lo stato dei luoghi del corpo, che possiamo definire storicamente esistente ma modificato nel corso degli anni, è stato realizzato in epoca non precisata né precisabile. In merito alla porzione in ampliamento (loc cottura e bagno verso corte interna) e al balcone possiamo semplicemente constatare che lo stesso possa ricondursi all'arco temporale ricompreso tra il 1972 e il 1987 (ultima scheda in banca dati). Non essendo state rintracciate pratiche edilizie e non essendo consultabili i regolamenti di allora ed in assenza di riferimenti circa i mq e i volumi originari, la scrivente ha provveduto a richiedere pre-parere al tecnico Comunale ai fini della sanabilità dei luoghi occorrendo per la stessa la verifica della doppia conformità. **Il Comune allo stato attuale non è in grado di formulare un parere e garantire la sanabilità dei luoghi.** Allo stato attuale il bene sembra essere privo dei requisiti di sanabilità stante la mancanza di informazioni reperibili: prove dello stato dei luoghi ante ampliamento e delle dimensioni degli stessi anche in rapporto agli strumenti urbanistici in essere. **Pertanto, si rende noto che l'immobile staggito, se pur vendibile all'asta, risulta, allo stato attuale, privo delle garanzie di conformità ai titoli/ norme edilizie. Se delle porzioni di cui è possibile dimostrare l'esistenza ante '67 (porzione storica del fabbricato) è possibile pensare alla possibilità di una sanatoria nel rispetto della doppia conformità, per le porzioni di cui non si hanno documentazioni probanti permane l'incognita sull'esito della domanda di sanatoria. In caso non dovesse essere possibile sanare parti del fabbricato l'aggiudicatario potrà godere del bene consapevole dell'esistenza di un limite alla successiva vendita dello stesso. In mancanza di regolare garanzia di conformità l'unità potrà SOLO entrare a far parte dell'asse ereditario e pervenire in successione agli eredi dell'eventuale aggiudicatario ma non essere oggetto di compravendita.**



Potranno presumibilmente essere sanate le modifiche interne e le aperture di facciata, previa rimozione dei tettucci, eseguita la messa a norma dell'unità sia da un punto di vista igienico sanitario che impiantistico, MA NULLA SI PUO' DIRE IN MERITO ALL'AMPLIAMENTO. Andrà dimostrata l'idoneità statica della porzione di fabbricato anche in rapporto all'ampliamento eseguito e al terrazzino realizzato, valutando opportuna soluzione, di concerto con il Tecnico Comunale. Successivamente, ed eventualmente congiuntamente, si potranno sanare le modifiche interne e di facciata.

Ripostiglio esterno (manufatto metallico): modesta discrepanza con le misure indicate nel sommario elaborato grafico a corredo della sanatoria depositata. Le discrepanze rientrano nell'ambito delle tolleranze ammissibili. Si precisa che non è stato possibile eseguire i rilievi internamente ma solo dell'involucro esterno.

Si segnala che:

Il primo strumento urbanistico adottato dal Comune risale al 1974.

RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: NON presente impianto termico. Non pervenute le conformità relative all'impianto idro-sanitario e elettrico dell'unità staggita. Necessaria la predisposizione di un progetto di ristrutturazione che rinnovi nel complesso le dotazioni impiantistiche:

Regolarizzazioni: ALLO STATO ATTUALE NON SEMBRA POSSIBILE LA SANATORIA DELLE PORZIONI IN AMPLIAMENTO REALIZZATE TRA IL 1972 E IL 1987, LA STESSA POTRA' ESSERE VALUTATA CON IL TECNICO NELL'AMBITO DI UN PIU' AMPIO PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ATTO AD EFFICIENTARE L'UNITA' STAGGITA PREVIA VERIFICA DELLA SANABILITA' /DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE IN AMPLIAMENTO.

UNA VOLTA VERIFICATA LA POSSIBILITA' DI SANARE IL VOLUME CORRISPONDENTE ALL'AMPLIAMENTO (CUCINA AL PIANO TERRA E BAGNO PI°, OLTRE BALCONE), RIMOSSE LE COPERTURE ESTERNE NON AUTORIZZATE/AUTORIZZABILI, VALUTATA LA SANABILITÀ DELLE PORZIONI DI FABBRICATO STORICAMENTE ESISTENTI MA AVENTI DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA SI POTRA' PROCEDERE ALLA SANATORIA. AL FINE DI EVITARE "SORPRESE" ALL'AGGIUDICATARIO IL BENE STAGGITO VIENE POSTO IN VENDITA SENZA TENERE CONTO DELLE PARTI DI CUI NON SI HA CERTEZZA DELL'EPOCA DI REALIZZAZIONE. DI TALI CIRCOSTANZE SE NE TERRA' CONTO NEL PREZZO DI CESSIONE.

PER LE DIFFORMITA' IL COMUNE HA LA FACOLTA' DI CHIEDERE IL DOPPIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE E I RELATIVI ONERI DI URBANIZZAZIONE, NONCHE' LA DIMOSTRAZIONE DELLA DOPPIA CONFORMITA' (IN BASE AI PREGRESSI REGOLAMENTI E ALLE ATTUALI NTA).

I CONTEGGI SARANNO ONERE DEL PROGETTISTA DI CONCERTO CON IL RESPONSABILE TECNICO E SONO CALCOLATI AL MOMENTO DELLA RICHIESTA IN BASE AI CONTEGGI APPROVATI DALLA GIUNTA COMUNALE NELL'ANNO DI PRESENTAZIONE DELLA SANATORIA. SI INDICANO I COSTI TECNICI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO MA NON ESAUSTIVO PER IL DEPOSITO DI QUANTO SANABILE, PREVEDENDO LA DECURTAZIONE DEL MINIMO EDITTALE PER SANATORIE EDILIZIE INTRODOTTO DAL DECRETO SALVA CASA (DL 69/24)

OBLAZIONE € 1032,00



DIRITTI COMUNALI € 300,00

SPESE TECNICHE (TECNICO RILEVATORE) € 2000,00

CONFORMITA' STATICA (CIS) € 1000,00

VERIFICA DELLA RISPONDEZZA DEGLI IMPIANTI IN ESSERE € 800,00

1. Bonifica guano piccioni – piano terra: rimozione guano, aspirazione, sanificazione con prodotti specifici, smaltimento.

2. Bonifica guano piccioni – piano primo: rimozione guano, aspirazione, sanificazione, smaltimento.

3. Bonifica cantina: rimozione guano, aspirazione, sanificazione, smaltimento.

4. Sanificazione finale complessiva: controllo generale, verifica e sanificazione di tutte le superfici. Prezzo indicativo circa €/mq 20= € 2. 600,00

4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 16,17,18)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale SI RILEVANO DIFFORMITA'

A SEGUITO DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' SOPRA INDICATE SI POTRA' PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

L' unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione. La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi.

PRESENTAZIONE DI NUOVO DOCFA € 600,00 *2= 1200,00(CANTINA E RIPOSTIGLIO SU SCHEDA A PARTE) + € 70*2= 140 DIRITTI CATASTALI

IN MERITO ALL'AMPLIAMENTO ESEGUITO E' GIA' INSERITO IN MAPPA

Regolarizzazioni: ad oggi nessuna.

Riferito limitatamente a unità staggite. AL FG 3 MAP 82 SUB 705 graffato al map 148 e 147

TOTALE IN DECURTAZIONE € 9.072,00".

Lodi, 08 giugno 2026

Avv. Marika Fiorentini

