
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **0023/2022**

Giudice Dott.ssa: GIULIA ISADORA LOI

Custode Giudiziario: Avv.to C. Rovelli
569 del 01.03.2023 ore 10.00 trattazione scritta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107
C.F. LCCSFN72H43E648O- P.Iva 02666370963

con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it

**Beni in Sant' Angelo Lodigiano (LO) Strada Provinciale 167, n.43 –
Frazione Galeotta
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant' Angelo Lod.no (LO), Strada Provinciale 167, al civico n. 43.

Attualmente l'unità è composta da due locali con cucina, un servizio ed accessori.

All'unità, al piano terra, sono abbinati dei locali cantina, accessibili dall'esterno mediante una scala esterna. Un'area esclusiva lambisce il contorno per tre lati.

Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 130,00** (1).

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Lodi il 26.01.1966 CF. n. =====

Descrizione:

foglio 8 mappale 203 subalterno 701, graffato al mappale 205 sub. 701 categoria A/7, classe 1, consistenza vani 5,0 posto al piano T-1, Superficie Catastale 87 mq (Totale escluse aree scoperte 86 mq)- rendita: € 374,43.

- B. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Sant' Angelo Lod.no (LO), Strada Provinciale 167, SNC.

Trattasi di locale box/autorimessa annesso al corpo di fabbrica.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale definita dalla visura, di **mq 16,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Lodi il 26.01.1966 CF. n. =====

Descrizione:

foglio 9 mappale 205 subalterno 703, categoria C6, classe 5, consistenza 14mq, posto al piano T, Superficie Catastale 16 mq - rendita: € 35,43.

Coerenze dell'unità in corpo unico come da atto di compravendita in contorno:

mappali 475 e 206, Strada Provinciale n. 167, mappale 475;

(al capitolo della conformità catastale verranno precisate le coerenze come da aggiornato estratto di mappa)

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant' Angelo Lod.no (LO), Strada Provinciale 167, al civico n. 43.

Attualmente l'unità è composta da due locali con cucina, un servizio ed accessori.

All'unità, al piano terra, sono abbinati dei locali cantina, accessibili dall'esterno mediante una scala esterna.

Un'area esclusiva lambisce il contorno per tre lati. Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 130,00**.

Caratteristiche zona: semicentrale, campestre con limitate residenze

Servizi della zona: insufficienti per la prima necessità
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: campestri, distante dal centro abitato di Sant' Angelo Lod.no (LO) 3/4 km. **Parcheggi inesistenti, limitato**

Collegamenti pubblici (km): **spazio sul ciglio della strada.**
strade urbane ed extraurbane, casello autostrada
Cornegliano L. (Lo) -MI-BO-

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata dal debitore con la famiglia.
L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Codogno (LO) non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestati al debitore esecutato in qualità di dante causa (doc. all).
I beni verranno valutati giuridicamente liberi.
Riferito limitatamente a: corpo unico

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:*

Edilizia Convenzionata Legge 17/2020, art. 1, comma 376-377-378 (in vigore dal 01.01.2021):

Dalla documentazione tecnica/amministrativa, notarile e catastale acquisita e nel caso di specie sul/i bene/i oggetto della presente procedura non sussistono i presupposti per l'applicabilità degli articoli di cui alla legge menzionata all'oggetto di cui sopra.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per la durata di 30 anni a favore di **OMISSIS contro il OMISSIS** in forza di atto a firma della Dott.ssa OMISSIS (Notaio in Pavia) in data 01.10.2015 al Rep. 3950-Racc. 3153; registrato a Pavia il 15.10.2015 ai nn. 13812 serie 1T; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15.10.2015 ai nn. 13576/2443

importo capitale: € 120.000,00

importo ipoteca: € 240.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito= dall'atto di pignoramento si evince:

"con contratto di cessione di crediti pecuniari il OMISSIS cedeva a OMISSIS un portafoglio crediti, successivamente con contratto di cessione pro-soluto OMISSIS concedeva ad OMISSIS un portafoglio crediti comprensivo del contratto azionato; successivamente con atto di fusione del 26.03.21 a firma del Notaio OMISSIS OMISSIS incorporava OMISSIS".

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS-contro il OMISSIS**, atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 25.01.2022 al n. 61/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08.03.2022 ai nn. 3618/2406.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

Altri oneri:

Atto di intervento: a costituzione di nuovo creditore quale **OMISSIS contro il OMISSIS** depositato in atti in data 04.04.22.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **non riscontrata**

PREMESSA:

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie della Cila in Sanatoria (2015) si segnala quanto segue:

dall'analisi della pratica è emerso la mancanza di una relazione tecnica dedicata; la descrizione delle difformità da sanare sono limitate ad una esigua descrizione presente nella domanda CILA: “*demolizione e ricostruzione di tavolati interni ed apertura di porta*”. L'analisi del progetto tecnico riporta una rappresentazione grafica descrivendo uno STATO ASSENTITO-STATO RILEVATO E STATO DI CONFRONTO.

Per quanto riguarda lo stato assentito nulla è evidenziato in riferimento al numero di pratica edilizia alla quale fare riferimento per l'ultimo titolo autorizzato n. di pratica o eventuale acquisizione presso l'agenzia del territorio della scheda catastale di impianto. Anche lo stato rilevato della cila tuttavia non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi pertanto si precisa che la scrivente non ha tenuto in considerazione la pratica di Cila 2015 e lo stato comparativo, in modalità più restrittiva, è stato eseguito a confronto con la PEvar 1006/63

si segnala:

Unità immobiliare piano terra:

- leggere difformità nella consistenza della porzione dell'unità (nella sua sagoma);
- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella distribuzione/destinazione dei tavolati/locali interni;
- difformità nella disposizione e dimensione delle aperture finestrate; si precisa che nel progetto autorizzato non è riportata alcuna quota delle finestre né delle porte di ingresso né delle porte interne;
- dalla lettura grafica del progetto di Var1963 il piano terra parrebbe essere stato organizzato in un locale ripostiglio ed un locale rustico (non quotati nelle consistenze interne). La grafica rappresentata risulta sbiadita per l'eventuale rappresentazione di un locale di ingresso a confine con il ripostiglio (tra l'altro già presente nella prima licenza), nella domanda di variante però risulta chiaro l'oggetto dell'intervento ovvero: “*la modifica consiste solo nello spostamento della scala d'accesso all'appartamento*” il taglio della sezione benché eseguita nella porzione specchiata dell'unità attigua (non oggetto di relazione) non rappresenta il locale di ingresso, pertanto la presenza dello stesso in loco, a fronte delle osservazioni indicate, viene considerato in difformità.
- attualmente il piano terra è definito da un locale di ingresso fruito a cucina con parete attrezzata e foro di collegamento cappa cucina a gas (da rimuovere);
- il locale autorizzato a ripostiglio nella sua minor consistenza e con sagoma diversa, è stato censito in locale box (attualmente fruito a ripostiglio)
- è presente un locale usufruito a soggiorno; collegato ad un disimpegno con apertura anche verso l'area di sedime esclusivo; completa l'unità un locale destinato a bagno –completo di 4 apparecchi-doccia, e lavatrice.

Si segnala altresì:

- un locale usufruito a camera da letto;
- per la presenza di gradini e di rivestimenti in legno e altro materiale a solaio all'interno di alcuni locali si rilevano altezze di cm 240, circa 230 cm circa; nella tavola di sezione benché segnalata nella porzione adiacente (in modalità specchiata) si rileva un'altezza di cm 279.
- presenza di riscaldamento nei locali sul punto si segnala:

Nota perito: ai sensi dell'art.24 comma 3 bis della legge Regionale 24/06 con s.m Legge Regionale 10/09, vige il divieto con sanzioni amministrative, di climatizzare nel periodo estivo e invernale in cantine, ripostigli, scale, box, e depositi nelle abitazioni indipendentemente dal fatto che in questi ambienti siano rispettate le prescrizioni igienico.

- l'impianto di riscaldamento dovrà essere rimosso

Locale box/Autorimessa:

- la porta di collegamento interno al locale box non risulta REI e di dimensioni 060x210.
- non è stato eseguito nessun cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a box, pertanto il locale viene trattato, nella presente relazione per la determinazione del valore di cessione a prezzo di ripostiglio;
- dovranno essere accertate le idonee dimensioni per consentire la regolarizzazione del locale ripostiglio per la trasformazione a box/locale autorimessa (rilevate in loco quote di circa 280x432 cm con altezza locale 232 cm circa e con apertura

esterna di portone scorrevole di dimensioni 200x215 cm circa) in quanto inferiori alle dimensioni in generale minime di un posto auto (300x500 cm).

- si segnala che all'atto del sopralluogo il locale era adibito/usufruito a ripostiglio

Unità immobiliare piano primo:

- la porta di ingresso all'unità al piano primo risulta di dimensioni maggiori e realizzata con una doppia porta a due battenti e sopraelevata in vetro
- presente botola sul soffitto del locale bagno per accesso al solaio morto (come riferito dalla proprietà) questo non visionato in quanto inaccessibile.
- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella distribuzione/destinazione dei tavolati/locali interni;
- difformità nella disposizione e dimensione delle aperture finestrate; si precisa che nel progetto autorizzato non è riportata alcuna quota delle finestre né delle porte di ingresso né delle porte interne;
- la porta del bagno presenta una luce di cm 060x210;
- il balcone non risulta quotato nel progetto di autorizzazione, si rileva in loco un'altezza parapetto di cm 90.
- presenza di probabile foro collegamento cappa cucina a gas
- da accertare la presenza dello scarico della lavatrice (non accertato in cucina non presente in bagno)
- si rileva un'altezza di cm 306, 308, 307 circa ove quotato da locale a locale; nella sezione di autorizzazione Var. 1963 si segnala un'altezza di cm 300 (con taglio all'unità specchiata);

Esterno:

- la scala esterna non risulta essere quotata, oltre tutto rappresentata parzialmente e nella pratica del 1963 VAR. non vi è documentazione del relativo dimensionamento;
 - la stessa è stata realizzata in difformità in quanto non autorizzato il primo gradino a tipologia ballatoio; non accertabile il numero di gradini con relativa dimensione di pedata ed alzata. Il parapetto risulta ad altezza inferiore alle normative
- Dal prospetto della pratica di autorizzazione parrebbe non essere presente alcun sporto del ballatoio di sbarco; non risulta autorizzata la tettoia a copertura della scala;
- non risulta autorizzato, il tamponamento per due lati a tutta altezza in vetro o similare, del ballatoio di ingresso al piano.
 - la scala risulta chiusa lateralmente, ad esclusione della porzione sottostante al ballatoio e sul lato corto sul retro è stato creato un ripostiglio chiuso con porta, ove è stata posata la caldaia.
 - dovrà essere accertato l'effettiva dimensione della copertura della scala a fronte di stabilire una distanza regolamentare dai confini/fabbricato per cui debba essere nell'eventualità rimossa o ridotta nell'oggetto.
 - sul retro dell'unità è presente un manufatto architettonico realizzato con materiale rudimentale, non autorizzato; lo stesso dovrà essere rimosso con rimessa in pristino allo stato dei luoghi.
 - non risulta essere autorizzata la recinzione fronte strada con la presenza del cancello carraio e cancelletto pedonale;
 - il sedime di corte è stato completamente pavimentato sul punto dovranno essere accertate le superficie drenanti e filtranti nella misura in percentuale consentita dalle normative vigenti.
 - si segnalano difformità anche nelle distanze dai confini a confronto la tavola di autorizzazione della licenza edilizia del 1963 nel disegno che rappresenta la sagoma del copro di fabbrica inserita nel lotto
 - nella corte (lato lungo) è stato realizzato un cancelletto in legno a separazione dell'area di sedime.

Nota perito= si segnala la presenza di ispessimenti murari sia al piano terra sia al piano primo gli stessi dovranno essere accertati se di natura architettonica o strutturale o impiantistica con redazione di perizia statica o certificazione di idoneità statica

Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere rinnovata la

richiesta/rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione necessaria.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 2.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali € 6.000,00 circa

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristini potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Nota perito=

Previo regolarizzazione tecnica amministrativa dovrà essere presentata, all'amministrazione comunale, la rinnovata richiesta di **segnalazione certificata di agibilità, corredata da tutta la documentazione necessaria.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Conformità catastale: **non riscontrata***

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 11.09.2015 registrata all'UTE di Lodi. Protocollo n. LO0028523-VARIAZIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-Pratica LO0028523 in atti dal 11.9.2015 (n. 9168.1/2015)

Nota perito= Variazione nel classamento del 8.9.16 Pratica n. LO0028519 Variazione di classamento n. 9790.1/16

Annotazione= Acquisizione scheda N. PROT. 51309 DEL 2.11.74

Locale box/autorimessa:

scheda catastale presentata il 02.11.1974 registrata all'UTE di Lodi. Protocollo n. 51308. COSTITUZIONE in atti dal 30.06.1987

Nota perito= Variazione Toponomastica del 15.7.16 Pratica n. Lo0023498 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N.7428.1/16)

Nota perito: elaborato planimetrico non presente

Coerenze dell'unità in corpo unico come da aggiornato estratto di mappa presente in banca dati :

mappale 475, mappale 504, Strada provinciale 167, Mappale 475

Unità immobiliare :**Piano Terra:**

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria catastale presente in banca dati presso l'agenzia del territorio di Lodi si segnala:

- i locali nella distribuzione/collocazione generale (non per destinazione d'uso/fruizione attuale) risultano congrui allo stato dei luoghi, a seguito delle difformità edilizie segnalate al capitolo predisposto che qui si intendono integralmente riportate la planimetria catastale per il piano terra andrà aggiornata al seguito delle relative regolarizzazioni edilizie;
- dovrà essere verificato con apposito strumento la consistenza del sedime di corte e rappresentare previo accertamento/ regolarizzazione edilizia la proiezione della copertura della scala.

- aggiornamento delle coerenze

- la planimetria catastale riporta un'altezza di cm 250 al PT e cm 305 al P1

Piano Primo:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria catastale presente in banca dati presso l'agenzia del territorio di Lodi si segnala:

- i locali nella distribuzione generale risultano in parte non congrui allo stato dei luoghi.

- si segnala una minor consistenza del soggiorno per la posa della porta a vetri (seconda porta) a tipologia tutta altezza (con sopraelevazione in vetro); a seguito delle difformità edilizie segnalate al capitolo predisposto che qui si intendono integralmente riportate la planimetria catastale per il piano primo andrà aggiornata al seguito delle relative regolarizzazioni edilizie;

- da accertare la maggior consistenza del pianerottolo allo sbarco della scala;

- aggiornamento delle coerenze

- la planimetria catastale riporta un'altezza di cm 305 al P1

Locale box/Autorimessa:

- la porta di collegamento interno al locale box non risulta REI e di dimensioni 060x210.

- non è stato eseguito nessun cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a box, pertanto il locale viene trattato, nella presente relazione per la determinazione del valore di cessione a prezzo di ripostiglio;

- dovranno essere accertate le idonee dimensioni per consentire la regolarizzazione del locale ripostiglio per la trasformazione a box/locale autorimessa (rilevate in loco quote di circa 280x432 cm con altezza locale 232cm e con apertura a portone scorrevole di dimensioni 200x215 cm circa) in quanto inferiori alle dimensioni in generale minime di un posto auto (300x500 cm).

- si segnala che all'atto del sopralluogo il locale era adibito/usufruito a ripostiglio

- successivamente alla regolarizzazione del locale box dovranno essere accertati/aggiornati i dati censuari relativi alla consistenza e superficie catastale.

- aggiornamento delle coerenze

- la planimetria catastale riporta un'altezza di cm 240

Esterno:

Si intendono riportati qui di seguito i punti segnalati al paragrafo delle difformità edilizie in particolare si segnala altresì: “

- sul retro dell'unità è presente un manufatto architettonico realizzato con materiale rudimentale, non autorizzato; lo stesso dovrà essere rimosso con rimessa in pristino allo stato dei luoghi.

Dall'estratto di mappa si evince la presenza del mappale 203 quale pigola di forma triangolare che nelle maggior consistenza determina con il mappale 205 (parte sedime di corte) l'area pertinenziale esclusiva. Si precisa che in loco data la presenza del manufatto architettonico non autorizzato non si è potuto constatare la sua esatta identificazione.

**Regolarizzazione:****Unità Immobiliare**

a seguito di regolarizzazione edilizia/ ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento delle schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

Eventuale presentazione, in aggiornamento dell'elaborato planimetrico, se necessario (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 1000,00.

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, dovrà essere eventualmente corretto il numero civico del locale Box (in quanto in loco non presente civico dedicato) sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: non presente l'istituzione del Condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile :	nessuna a conoscenza
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna a conoscenza
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna a conoscenza

Dotazioni condominiali:	=====
Regolamento condominiale:	nessuno

Nota perito:

Spesa non quantificabile per la pulizia periodica della fossa biologica posta sul sedime di corte
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

SIG. OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .

Il Sig. **OMISSIS** acquista i beni dai **OMISSIS** (1/2 usufrutto) **OMISSIS** (1/2 usufrutto) **OMISSIS** (1/2 nuda proprietà), con atto di compravendita a firma della Dott.ssa **OMISSIS** (notaio in Pavia) redatto in data 01.10.2015 al Rep. n. 3949/ Racc.3152; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 15.10.2015 ai nn.ri 13575/8471.

Proprietario dal 01.10.2015 ad oggi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito= acquisiti e allegati gli estratti per atti di matrimonio del debitore esecutato 1990/2021

Generalità delle Parti:

OMISSIS nato a Lodi il 26.01.1966- CF= OMISSIS
OMISSIS nato a Pavia il 12.10.1937- CF= OMISSIS
OMISSIS nata a Verona il 04.06.1942- CF= OMISSIS
OMISSIS nato a Milano il 07.11.1967- CF= OMISSIS

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente i SIGG. **OMISSIS** (1/2 usufrutto) **OMISSIS** (1/2 usufrutto) **O** (1/2 nuda proprietà), acquistano i beni con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Sant' Angelo L.) redatto **in data 25.07.1990** al Rep. n. 74967/ Racc.1807; registrato all'Ufficio di Lodi il 03.08.1990 al n. 1999 serie 1V; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 27.07.1990 ai nn.ri 9208/5928.

Proprietari dal 25.07.1990 al 01.10.2015.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito= doc. allegato alla PE Cila 2015

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita al capitolo 8 si evince: “ *la costruzione del fabbricato è anteriore al 1 settembre 1967, e che successivamente non è stata approntata alcuna modifica o variazione che avesse richiesto licenze, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni, DIA O SCIA ad eccezione delle opere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata per interventi di edilizia libera (CILA); Prot. N. 17457, presentata al Comune di Sant'Angelo Lodigiano in data 19.9.2015.*”

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il comune di Sant' Angelo Lodigiano (LO) è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

P.E. 1006/1963 Denuncia di opere edilizie per lavori di: Costruzione casa di Civile Abitazione
Intestata al Sig. OMISSIS E OMISSIS protocollata in data 24 aprile 1963.

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Denuncia di opere edilizie
- Elaborati grafici.
- **Rilascio Nulla Osta per esecuzioni lavori edili del 11. 5.1963 con prescrizioni**
- Parere Favorevole Igienico Sanitario del 24.9.1964

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 1006/1963 VAR. per lavori di: Modifica al progetto presentato Costruzione Casa di Civile Abitazione .

Intestata al Sig. OMISSIS E OMISSIS protocollata in data 29.9.1964 prot. N. 6465.

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
- Elaborati Grafici
- Nulla Osta Sanitario del 8.10.1964 con prescrizioni
- **Approvata la variante in data 13.10.1964.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 12/2015 CILA in sanatoria per lavori di: Demolizione e ricostruzione di tavolati interni ed apertura di porta

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 19.09.2015 al prot. n. 17457

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
- Elaborati Grafici
- Titolo di proprietà, relazione fotografica, versamento sanzione
- Richiesta di integrazione documenti del 13.10.2015 prot. n. 19007; riscontro di integrazione del 23.10.2015 prot. n. 19762.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Sant'Angelo Lod.no (LO), Strada Provinciale 167, al civico n. 43.

Attualmente l'unità è composta da due locali con cucina, un servizio ed accessori.

All'unità, al piano terra, sono abbinati dei locali cantina, accessibili dall'esterno mediante una scala esterna. Un'area esclusiva lambisce il contorno per tre lati.

Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 130,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Lodi il 26.01.1966 CF. n. =====

Descrizione:

foglio 8 mappale 203 subalterno 701, graffato al mappale 205 sub. 701 categoria A/7, classe 1, consistenza vani 5,0 posto al piano T-1, Superficie Catastale 87 mq (Totale escluse aree scoperte 86 mq)- rendita: € 374,43.

Il fabbricato composto da due unità imm.ri distinte e separate, di cui una sola è oggetto della presente relazione; la porzione trattata è definita da un piano terra ed un piano primo collegati esternamente da una scala; lambisce per tre lati il corpo di fabbrica un sedime di corte. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via mediante un cancelletto pedonale oltre che da un cancello carraio.

L'unità in oggetto è identificata con il civico 43 apposto in fregio all'ingresso pedonale. Certificazioni di conformità impianti-non presenti.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare: PT -locali accessori-	Sup. reale lorda	54,00	0,50	1100,00
Piano 1+ scaletta esterna	Sup. reale lorda	73,00	1,00	
Balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	130,00	Mq equivalenti 100,00a	
Sedime di corte a corpo	=====	=====	=====	

Caratteristiche descrittive: LOCALI CANTINA PIANO TERRA

<i>Pavimento:</i>	materiale:	ceramica
<i>Pareti:</i>	materiale:	con rivestimento ligneo/e altro materiale intonaco e tinteggiatura/ rivestimento ceramico nel locale bagno non autorizzato
<i>Porta:</i>	tipologia:	vetro legno o similare
<i>Accessori:</i>	tipologia:	presente parete attrezzata da rimuovere Presente impianto elettrico ed idrico
<i>Solaio:</i>	tipologia:	=====

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Strutture verticali:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Travi:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Solai:</i>	tipologia:	non a conoscenza Presenza al piano terra di rivestimenti ai soffitti in alcuni locali
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia:	non a conoscenza
<i>Scale:</i>	tipologia:	esterna per il collegamento al p.1-parapetto non a norma-
<i>Balconi:</i>	tipologia:	presente al piano primo

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia:	presente a ridosso della pubblica Via, non funzionante l'elettrificazione
--------------------------	------------	---

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: alluminio con doppio vetro ove posati. protezione: ove posate tapparelle ed inferriate (queste al pt)
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: presenti a battente, scorrevole, soffietto materiale: legno/vetro/pvc.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tinteggiate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza di rivestimenti in legno al pt in alcuni locali;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: posato del rivestimento su sedime esclusivo, da accertare la consistenza autorizzabile;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno PT</u> : presenza attacco lavatrice-bagno non autorizzato (locale ad altezza cm 230 circa) <u>Cucina P1</u> : rivestimento ad altezza circa cm 180C. dimensione piastrelle 20x25 – due lati- <u>Bagno P1</u> : rivestimento ad h. 160 cm circa; presenza di 4 apparecchi vasca dimensione piastrelle 15x7 cm c. L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente 2 ante, in legno con successiva porta interna a creazione di bussola.
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a rampa unica esterna all'unità per il collegamento al piano terra/1.
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità da verificare; accertare effettivo predisposizione foro cappa P1
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente campanello al cancelletto pedonale
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente predisposizione ove posata
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente radiatori, al piano terra l'impianto di riscaldamento dovrà essere rimosso. Presente al piano primo-caldia posata nel sottoscala.
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, lavatrice posata nel bagno non autorizzato al PT
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente non verificato. Tensione non verificata, presenza di cavi a vista
<i>Fognatura:</i>	tipologia: la proprietà riferisce della presenza di fossa biologica da mantenere periodicamente.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i><u>Ape/Ace:</u></i>	tipologia: presente certificato allegato all'atto di compravendita Codice identificativo n. 98050-229/15 del 29.04.15

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Sant'Angelo Lod.no (LO), Strada Provinciale 167, snc.
Trattasi di locale box/autorimessa annesso al corpo di fabbrica collocato al piano terra.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale definita dalla visura, di circa **mq 16,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Lodi il 26.01.1966 CF. n. =====

Descrizione:

foglio 9 mappale 205 subalterno 703, categoria C6, classe 5, consistenza 14mq, posto al piano T, Superficie Catastale 16 mq - rendita: € 35,43.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
RIPOSTIGLIO	A corpo	A corpo	=====	=====

(censito a locale box/ autorimessa)

Caratteristiche descrittive: RIPOSTIGLIO CENSITO A LOCALE BOX/ AUTORIMESSA

<i>Pavimento:</i>	materiale:	Presente tessuto a pavimento da accertare l'eventuale presenza di rivestimento sottostante o posa di solo battuto di cemento alle prescrizioni urbanistiche – edilizie.
<i>Pareti:</i>	materiale:	tinteggiate
<i>Porta:</i>		portone scorrevole esterno, manuale
<i>Accessori:</i>	tipologia:	elettrificazione presente al cancello carr. attualmente non funzionante
<i>Solaio:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione pervendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento/unità imm.re ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con i relativi accessori, siano da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Sant'Angelo Lod.no (LO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2022; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2022 (1° sem.); studio amministrativo Condominiale -non presente-; pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori.	130,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00
A.1 Ripostiglio (Censito a Box/Locale A.)	A corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totali:		€ 120.000,00	€ 120.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 20.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno**8.4. 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:

€ 100.000,00

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:

€ 93.000,00**€ 90.000,00****Lodi, 15.02.2023****Il Perito:****Arch. Stefania Lucchini**



Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento.

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile, estratto per atto di matrimonio debitore .
- 1) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegata attestazione negativa
- 2) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Sant'Angelo L. (LO). PE allegata
- 3) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott.ssa OMISSIS) Prodotto dal perito
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di provenienza (Dott. OMISSIS) Allegato alla P.E.
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 6) Posizione condominiale: non presente
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico: non presente
- 9) Visure storiche aggiornate
- 10) Planimetria 2
- 11) APE (allegata all'atto di compravendita)
- 12) Lettera di trasmissione alle parti