TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

********** rappresentata da *********

CONTRO

****

N. Gen. Rep. **113/25**

Giudice Dott.: CAPOBIANCO MASSIMO

Custode Giudiziario: Avv. Marika Fiorentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 232
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi con il n. 708

P.Iva 12791210151

con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1
cellulare: 338/8019866
telefono: 0377/901706
e-mail: architetti@istarch.net

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Beni in SANTO STEFANO LODIGIANO (LO), Via San Rocco n° 7 (catastalmente n.6)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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. (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)

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 . (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)

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.

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa mq 44.00, (1).

A2. Ripostiglio esterno . (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)
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. (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)
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: . (cfr.all. 15 16,17,18)
Intestato al Sig. **********nato in ********** il **********, C.F. **********proprietario 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.

Coerenze dell'appartamento come da atto di compravendita (da nord in senso orario e in un sol corpo)
Altra porzione del map 82
Via San Rocco
Mappali 87, 145, 152, 83

Accesso: . (cfr.all. 1,4,18)
Pedonale da Via San Rocco n. 7 (in atti 6) e carraio da Via Verdi passando sul map. 87 dal quale si accede al map. 147

NOTA: Si rimanda al paragrafo relativo alle conformità Urbanistico/catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento terra tetto in cattivo stato di conservazione costruito ante 67. Dotato di cantina ma privo di Box, con possibilità di parcheggio nell'area esterna al map 147 graffato. Il fabbricato di antica costruzione è stato modificato nel tempo in mancanza di deposito di comunicazioni/ adeguate pratiche edilizie. Il primo Piano di Fabbricazione risale al 1974, ad oggi non è stato possibile verificare con il tecnico la possibilità della sanatoria per i beni staggiti. Non sono state reperiti idonei documenti catastali probanti l'epoca delle modifiche, né aerofotogrammetrici. Non conosciuta la consistenza originaria dell'unità staggita al fine della verifica della doppia conformità. Nell'atto di compravendita del 2003 le parti venditrici hanno dichiarato la conformità urbanistica e allegato la scheda del 1987., unica reperibile in banca dati. IL BENE, VENDIBILE ALL'ASTA, SE AL MOMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE IL BENE DOVESSE RISULTARE NON SANABILE, NON POTRA' ESSERE OGGETTO DI SUCCESSIVE COMPRAVENDITE MA ESCLUSIVAMENTE "CADERE" IN SUCCESSIONE.
Caratteristiche zona: periferica, a traffico limitato, poche possibilità di parcheggi esterni.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali/civiche. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le mappe dei comuni vicini a Santo Stefano Lodigiano:
San Fiorano (LO) 2,4 km | Corno Giovine (LO) 3,2 km | Fombio (LO) 5,8 km | San Rocco al Porto (LO) 5,8 km | ********** (LO) 6 km | Guardamiglio (LO) 6,1 km | Maleo (LO) 6,1 km | Caselle Landi (LO) 6,9 km | Cornovecchio (LO) 7,4 km | Cavacurta -Castelgerundo- (LO) 7,8 km | Piacenza (PC) 8,8 km | Camairago – Castelgerundo- (LO) 9,5 km | Pizzighettone (LO) 9,8 km | Terranova dei Passerini (LO) 10,9 km.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Strade: il comune di Santo Stefano Lodigiano è collegato direttamente alla SS9 (Via Emilia) attraverso la SP145.
Ferrovie: nel Comune di Santo Stefano Lodigiano è presente la Stazione Ferroviaria (linea Milano-Bologna)
Autostrade: il comune di Santo Stefano Lodigiano si trova a 10 km (15 min c.ca) dal casello autostradale del Basso Lodigiano (Autostrada A1).

Servizi offerti (in paese): Scuola materna paritaria, Scuola primaria statale, Farmacia, Alimentari, Negozi al dettaglio, Vigili urbani.
Servizi offerti dalla zona (fuori dal paese): Scuola secondaria di primo grado statale (Corno Giovine, Guardamiglio, San Rocco, Caselle Landi), Scuola secondaria di secondo grado (**********), Vigili del Fuoco (Sant'Angelo Lodigiano, Lodi), Ospedale (Sant'Angelo Lodigiano, Lodi), Centro commerciale (San Rocco al Porto).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa **mq 146 ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ 134.**

3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 1, 4, 15,19)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 11/12/2025 e in data 27/01/2026 insieme con il custode giudiziario e con l'ausilio di fabbro e forza pubblica, l'unità immobiliare risultava disabitata da tempo, abbandonata e in cattivo stato di conservazione.
L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato l'esistenza di un contratto di locazione registrati.

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:* ***Nessuna.***
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

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

4.2.1 Iscrizioni (cfr.all. 7,8, 12, 13)
Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di **mutuo** della durata di 25 anni a favore della **********contro **********a firma del Dott. **********(Notaio in **********) in data 17/07/2003 Rep. n. 88906/24308; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 26/07/2003 ai nn. 15051/3976.
importo ipoteca: € 136.000,00
importo capitale: € 68.000,00
Riferito limitatamente a: unità staggite.

Ipoteca volontaria in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di **mutuo fondiario** della durata di 25 anni a favore della **********contro **********a firma del Dott. **********(Notaio in **********) in data 17/07/2003 Rep. n. 88906/24308; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 04/07/2023 ai nn. 11403/2095.
Formalità di riferimento:
iscrizione del 26/07/2003 reg. part. N. 3976 (come sopra riportata)
importo ipoteca: € 136.000,00
importo capitale: € 68.000,00
Riferito limitatamente a: unità staggite.

Pignoramenti: (cfr. cfr.all. 7,8, 11)
4.2.2. **Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **********contro **********notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 03/07/2025 al Rep. n. 2355 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24/07/2025 ai nn. 13413/9000.
Riferito limitatamente a: unità staggite.

Nota: si precisa che in data 02/03/2026 è stato depositato atto di Ricorso per intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione per un credito pari a € 3.070,90 per imposte diverse compresi accessori di legge, oltre interessi di mora, spese e diritti

4.2.3 Altre trascrizioni/iscrizioni: **nessuna**

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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 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

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

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 EFFICENTARE L'UNITA' STAGGITA PREVIA VERIFICA DELLA SANABILITA' /DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE IN AMPLIAMENTO.**

UNA VOLTA VERIFICATA LA POSSIBILITA' DI SANARE IL VOLUME CORRISPONDENTE ALL'APLIAMENTO (CUCINA AL PIANO TERRA E BAGNO P1°, 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 RISPONDENZA 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.**

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all. 4,5, 6)

L'appartamento oggetto di stima NON È DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica scaduto. Si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "… *procedura esecutiva singola…"* non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

NON vi sono Spese Condominiali:

Cause in corso: non pervenute
Atti ablativi: ======

Nota:

- Nell'atto a Firma Notaio Dott **********del 17/07/2003 nn. 88905/24307 si legge a pag 4
IN MERITO ALLE DICHIARAZIONI URBANISTICHE: "…..La parte venditrice, ammonita dal notaio ai sensi del D.P.R. n. 445 /2000 sulle conseguenze anche penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte i beni in contratto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.
La parte venditrice dichiara che non sono state eseguite opere per le quali sarebbe stata necessaria la presentazione di una denuncia di inizio attività o il rilascio di provvedimenti autorizzativi, anche in sanatoria.
Le parti dichiarano che le aree oggetto dell'atto sono pertinenza dei fabbricati.

IN MERITO ALLE CLAUSOLE GENERALI: "…..
I beni oggetto di questo atto si intendono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, di ogni genere e denominazione, così come spettano alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del suo possesso.
La proprietà dei beni in contratto si trasferisce nella parte acquirente a partire da oggi.
Il possesso ed il godimento si trasferiscono pure da oggi.
La parte venditrice presta ogni garanzia di legge ed in particolare la più ampia garanzia di evizione, garantendo tra l'altro che i beni in contratto sono di sua piena ed esclusiva proprietà, liberi da vincoli, da qualsiasi limite alla proprietà ed al godimento (di natura reale, personale, volontaria, coattiva e legale), da procedure di espropriazione, da oneri reali, da privilegi di qualsiasi specie, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli.
Agli effetti della trascrizione ipotecaria la parte venditrice dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale.
Le parti consentono la voltura catastale e dichiarano di accettare fin d'ora qualsiasi variazione che fosse necessario introdurre nei dati catastali sopra riportati, prima o all'atto della voltura censuaria, senza necessità di rettifiche. …….

IN MERITO AGLI ACCESSI A PAG 2 SI PRECISA:
"….**Accesso pedonale**: da via San Rocco n. 6. **Accesso carraio**: da via Verdi, passando sul mappale 87, dal quale si accede al mappale 147. …..."

Riferito limitatamente a unità staggite.

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. 4, 5,6,7, 8,9, 10, 15, 16 fascicolo di causa)

6.1 Attuale proprietario

Intestato al Sig. **********nato in ********** (**********) il **********, C.F. **********proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Proprietario dal 17/07/2003 ad oggi.

Il Sig.**********acquista i beni oggetto di procedura da

1) **********nata a **********il **********, C.F. ********** per i diritti di 6/144 di piena proprietà
2) **********nato in ********** il **********, C.F. ********** per i diritti di 6/144 di piena proprietà,
3) **********nata in ********** il **********, C.F. ********** per i diritti di 3/144 di piena proprietà
4) **********nato in ********** in data **********, C.F. ********** per i diritti pari a 2/144 di piena proprietà;
5) **********nata in ********** il **********, C.F. **********per i diritti di 2/144 di piena proprietà;
6) **********nata in ********** il **********, C.F. **********per i diritti di 2/144 di piena proprietà;
7) **********nato in ********** il **********, C.F. ********** per i diritti di 3/144 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
8) **********nata a **********il **********, C.F. ********** per i diritti di 40/144 di piena proprietà;
9) **********nato a **********il **********, C.F. ********** per i diritti di 40/144 di piena proprietà in regime di separazione di beni;
10) **********nata a ********** il **********, C.F.********** per i diritti di 40/144 di piena proprietà;

con **atto di compravendita a** firma dal Dott. **********(Notaio in **********) redatto in data 17/07/2003 al Rep. 88905/24307; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 26/7/2003 ai nn. 15050/8376.

Riferito limitatamente a unità staggite.

Generalità delle Parti:
**********nato in ********** il **********, C.F. **********
**********nato in ********** in data **********, C.F. **********
**********nata in ********** il **********, C.F. **********
**********nata in ********** il **********, C.F. **********
**********nata in ********** il **********, C.F. **********
**********nato in ********** il **********, C.F.F **********
**********nata a ********** il **********, C.F. **********
**********nata a **********il **********, C.F. **********
**********nato a **********il **********, C.F. **********
**********nata a **********il **********, C.F. **********
**********nato in ********** il **********, C.F. **********

NOTA: Nell'atto a Firma Notaio Dott **********del 17/07/2003 nn. 88905/24307 si legge a pag 3 si legge la provenienza ante ventennio:"…… La parte venditrice dichiara di esserne divenuta proprietaria dei beni compravenduti come segue:
per quanto riguarda la quota complessiva di 120/144 dei signori **********, **********e **********in forza di successione in morte di **********apertasi il 5 giugno 2002 (la cui denuncia di successione è stata registrata a ********** al n 41 vol 292) devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con mio atto in data 27 giugno 2002 n 85469/22743 di rep. registrato a ********** il 5 luglio 2002 n 1198 serie 1 trascritto a Lodi 10 luglio 2002 n 12349/7269;
per quanto riguarda la quota complessiva di 12/144 dei signori **********e ********** per successione legittima in morte di **********apertasi il 15 maggio 1997, la cui denuncia di successione è stata registrata a Roma il 15 luglio 2003 n 47 vol 494;
per quanto riguarda la quota complessiva di 6/144 dei signori **********, **********e **********per successione legittima in morte di **********apertasi il 21 luglio 1998, la cui denuncia di successione è stata registrata a Roma il 15 luglio 2003 n 48 vol 494;
per quanto riguarda la quota complessiva di 6/144 dei signori **********e **********per successione legittima in morte di **********apertasi l'8 giugno 2002, la cui denuncia di successione è stata registrata a Roma il 15 luglio 2003 n 49 vol 494

PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 14)

L'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Lodigiano (LO), relativamente all'immobile in questione, ha **reperito al perito estimatore i seguenti titoli abilitativi:**

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

- **Condono Edilizio L. 47/85 pratica identificata con il n. 120 - richiesta del 30/05/87 prot n. 1908 -.**
  Con PEC del 23/01/26 Il responsabile dell'area tecnica ha dichiarato che non e' stato possibile reperire altre pratiche edilizie. La ricerca è stata eseguita sulla base delle provenienze e delle visure storiche sia per nominativo che per foglio e mappale.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

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. (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)
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 . (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)
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, (1).

A2. Ripostiglio esterno. (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)
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. (cfr.all. 1,4,5,6,14,15 16,17,18)

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

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: . (cfr.all. 15 16,17,18)
Intestato al Sig. **********nato in ********** il **********, C.F. **********proprietario 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.

Coerenze dell'appartamento come da atto di compravendita (da nord in senso orario e in un sol corpo)
Altra porzione del map 82
Via San Rocco
Mappali 87, 145, 152, 83

Accesso: . (cfr.all. 1,4,18)
Pedonale da Via San Rocco n. 7 (in atti 6) e carraio da Via Verdi passando sul map. 87 dal quale si accede al map. 147

NOTA: Si rimanda al paragrafo relativo alle conformità Urbanistico/catastali.

SUPERFICI

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda appartamento	97.20	1,00	97.20
Balcone		3.20	0,25	0.80
Corpo composto da cucina e sovrastante bagno		16.00	1,00	16.00
Cantina	Sup. reale lorda	48.60c.	0,25	12.15
Ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	10.20	0,25	2.55
Area al map. 148		70	0.10	7.00
Area al map. 147		110	0.10	11.00
	Sup. Reale Lorda	**355.20 c.**		**Mq equivalenti 146.70** **detratte le porzioni non legittimate e di cui non si ha certezza circa la possibile sanabilità=** **Mq 146.70- 16 + 8 *0.10(sedime area pt occupata dall'ampliamento cucina che se demolito ritornerebbe ad essere area pertinenziale)** **= 131.5 mq equivalenti** Arrotondati a mq 131.00

NOTA: La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la superficie esterna lorda SEL= area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata estremamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale do m. 1.50 dal piano di pavimento.
Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma UNI 10750: 2005, di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:
Computo delle superfici:
100% delle superfici calpestabili
100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
Rapporti mercantili applicati alle superfici:
100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
25% Balconi/ terrazze scoperti, fino a 25 mq oltre 0,10
35% Balconi/ terrazze coperti (chiuso su tre lati)

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

35% dei patii e porticati
60% delle verande
15% dei giardini di appartamento
10% dei giardini di ville e villini
Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.
Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili (depositi), il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel DPR 23/03/1998 n. 138
50% qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale
25% qualora non comunicanti
Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto (non pervenuta Relazione Tecnica normalmente in fascicolo comunale)

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	**tipologia: non verificabile, materiale: muratura mattoni pieni. condizioni: non verificabili.**
Strutture verticali:	**materiale: muratura, condizioni: c**
Solai:	**tipologia: solai non verificabili, condizioni: sufficienti**
Copertura:	**tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili apparentemente da manutenere**
Scale:	**tipologia: a singola rampa, materiale misto., condizioni: sufficienti**
Balcone:	**materiale c.a., condizioni: sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

***Cancello carraio*:**	**tipologia: ante a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti, funzionante.**
Infissi esterni:	**tipologia: finestre a doppia e singola anta, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: misto condizioni: sufficienti**
Infissi interni:	**tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: sufficienti**
Manto di copertura:	**materiale: tegole, condizioni: non verificabili.**
Pareti esterne:	**materiale: muratura, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti**
Pavim. Esterna:	**materiale: ove presente battuto in cemento al quarzo, condizioni: scarse**
Pavim. Interna:	**materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti**
Rivestimento:	**ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti**
Rivestimento:	**ubicazione: bagno, cucina piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti**
***Porta di ingresso*:**	**tipologia: ante a battente, protezione: alluminio e vetro condizioni: sufficienti**

.

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Impianti:

Antenna collettiva:	**tipologia: -----condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.**
Citofonico:	**tipologia: assente, condizioni:**
Gas:	**tipologia: -----, alimentazione: ------, rete di distribuzione: ----, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.**
Elettrico:	**tipologia: sottotraccia/esterno, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.**
Idrico:	**tipologia: sottotraccia/esterno, alimentazione: da verificare, rete di distribuzione: da verificare, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.**
Telefonico:	**tipologia: ------, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.**
Termico con pannelli solari	**tipologia: --------- alimentazione: -------- rete di distribuzione: ------, diffusori: ----------, condizioni: ------- conformità: ----------**

Cantina **Pavim. interna: materiale: battuto di cemento**
Rivestimento: materiale: nessuno
Porta di ingresso: tipologia: porta in legno
Impianti: Elettrico: presente

Fognatura: tipologia: presente. Da verificare eventuale permanenza delle fosse settiche per acque luride e modalità di smistamento dei reflui

7. 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, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.
Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o aumento
Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiti, avvenute in data 11/12/2025 e in data 27/01/2026. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 27/03/2026.

8.2. Valutazione Degli Immobili

Secondo gli Standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.
Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approch di seguito MCA) Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.
Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti di seguito elencati:
Segmentazione del Mercato
Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
Misurazione delle superfici

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
Il metodo di confronto del mercato
Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.
Il valore dei beni come sopra definiti può essere il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento
Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, 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.

Comparativo 1
Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data Rilevazione:25/03/26
Fonte di informazione: **www.idealista.it.it/immobile/**
Indirizzo: **Via V. Veneto, 70**
Descrizione:
Casa indipendente in vendita dotata di cortile indipendente di ampie dimensioni in via Vittorio Veneto a Santo Stefano Lodigiano composta di abitazione indipendente da ristrutturare di 183 mq disposta su due livelli, capannone di 144 mq, seconda abitazione parzialmente ristrutturata al rustico di due locali e circa 600 mq di giardino privato
Caratteristiche specifiche

Casa indipendente
2 piani
260 m² commerciali
6 locali
Senza bagno
Appezzamento di 600 m²
Box singolo compreso nel prezzo
Da ristrutturare
Cantina
Orientamento sud
Costruito nel 1960
Senza riscaldamento
Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)
dotazioni
Giardino privato
Prezzo dell'immobile:140.000 €
Prezzo al m²:538 €/m²
Zona: Periferica

Comparativo 2
Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data Rilevazione:05/03/26
Fonte di informazione: **www.idealista.it.it/immobile/**
Indirizzo: via Don Sturzo, Centro, Santo Stefano Lodigiano
Descrizione:
Luminoso trilocale posto al terzo ed ultimo piano di un tranquillo contesto residenziale. L'abitazione si apre su un ampio soggiorno seguito da una cucina separata dotata di comodo sgabuzzino. Un pratico disimpegno conduce alla zona notte, composta da due camere da letto spaziose e da un bagno finestrato. A completare la proprietà troviamo cantina, box auto e stenditoio, elementi che rendono l'immobile ancora più funzionale.
Caratteristiche specifiche
Tipologia
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile sig
3 piano
Piani edificio 3
Ascensore No
Superficie 85 m²
Locali 3
Camere da letto 2
Bagni 1
Arredato Sì
Balcone Sì

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Box, posti auto
1 in box privato/box in garage, 1 posto auto
Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
Climatizzazione Autonomo, freddo/caldo
Altre caratteristiche Esposizione doppia
Infissi esterni in doppio vetro / PVC
Impianto tv singolo
Prezzo d'asta:**49.000 €,** Prezzo al m²:576 €/m²
Zona: centro

Comparativo 3
Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data Rilevazione: 27/05/2026
Fonte di informazione: www.idealista.it.it/immobile/
Indirizzo: via Don L. Sturzo, Centro, Santo Stefano Lodigiano
Descrizione: Al piano terra troviamo l'ingresso, una sala da pranzo, un comodo cucinotto, un vano sottoscala perfetto come ripostiglio e un ampio soggiorno.
Salendo al primo piano, ci sono tre camere da letto matrimoniali, tutte molto grandi, un bagno e due balconi. All'esterno, la casa dispone di due posti auto privati proprio davanti all'ingresso e di una cantina/lavanderia molto spaziosa, perfetta per chi ha bisogno di ulteriore spazio come magazzino. Per quanto riguarda le finiture, la casa presenta: serramenti in legno con tapparelle, pavimenti in graniglia, tipici dell'epoca e in buone condizioni. Il riscaldamento della casa ad oggi avviene mediante stufe a gas.
Classe Energetica 'G' EP. 320,25 kWh/m2a.
Caratteristiche specifiche
Tipologia
Terratetto plurifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile media
Disponibilità Libero
Arredato No
Piano Su più livelli
Superficie 135 m²
Locali 4
Composizione dell'immobile
Camere da letto 3
Cucina cucinotto
Bagni 1
Balcone Sì
Giardino Nessun giardino
Box, 2 posto auto
Cantina Sì
Anno di costruzione 1969
Piani edificio 2
Ascensore No
Accesso disabili No
Superficie di riferimento: Lorda
Tipologia: Abitazione di tipo civile
Pari a: €.49.000,00 (€/mq): 363,00
Zona: Periferica

Criteri Estimativi OMI- Agenzia del Territorio
Periodo 2-2025
Zona B Santo Stefano Lodigiano
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: appartamento di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato Conservativo: Normale (non vengono presi in considerazione stati conservativi inferiori)
Valore di mercato min. 560(€/mq) abitazione
Valore di mercato max. (€/mq) 780 abitazione

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it
Periodo: dicembre 2025
Tipo di destinazione: abitazione
Tipologia: abitazioni di tipo economico in stabili seconda fascia
Superficie di riferimento: Lorda
Valore di mercato min. (€/mq) 503 abitazione; medio (€/mq) 562
Valore di mercato max. (€/mq) 621 abitazione

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Nota: la scrivente ha provveduto anche ad effettuare ricerca su sito STIMATRIX di atti di compravendita avvenute negli ultimi 24 mesi per immobili di pari categoria catastale, non sono state reperite compravendite comparabili

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Lodi (per reperimento schede di impianto), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi (reperimento atti di provenienza), ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Santo Stefano Lodigiano (LO), - **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato**: Banca dati delle quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate-I semestre 2025; Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili-I semestre 2025, STIMATRIX, 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,

8.4. Valutazione corpi

Confronto di Mercato:

Le rilevazioni dell'agenzia del Agenzia del territorio Periodo 2-2025 forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione di €/mq 780,00. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia si ottiene un prezzo al mq. Di circa €/mq 390,00 per complessivi **€ €** 51.090,00 (valore intero)

Fattori posizionali: Posizione rispetto alla zona OMI - posizione rispetto alla zona presa in considerazione dei preziari	**Coefficiente di merito** ----------
Anzianità	
Realizzato da oltre 40 anni	-15
Livello manutentivo	Coefficiente di merito
Totalmente da ristrutturare	-15
Luminosità	Coefficiente di merito
Sufficiente\	-5
Esposizione / Vista	Coefficiente di merito
Esterna/interna	---
Riscaldamento	Coefficiente di merito
Assente	-10
Elettrico	Coefficiente di merito
Presente da verificare	-5
TOTALE	- 50%

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

8.5 Valutazione corpi

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda appartamento	97.20	1,00	97.20
Balcone		3.20	0,25	0.80
Corpo composto da cucina e sovrastante bagno		16.00	1,00	16.00
Cantina	Sup. reale lorda	48.60c.	0,25	12.15
Ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	10.20	0,25	2.55
Area al map. 148		70	0.10	7.00
Area al map. 147		110	0.10	11.00
	Sup. Reale Lorda	**355.20 c.**		**Mq equivalenti 146.70 detratte le porzioni non legittimate e di cui non si ha certezza circa la possibile sanabilità= Mq 146.70- 16 + 8 *0.10(sedime area pt occupata dall'ampliamento cucina che se demolito ritornerebbe ad essere area pertinenziale) = 131.5 mq equivalenti** Arrotondati a mq 131.00

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	97.20	€ 390,00	
Balcone	0.80	€ 390,00	
Corpo composto da cucina e sovrastante bagno	16.00		
Accessori			
Cantina	2.55	€ 390,00	
Ripostiglio esterno	7.00	€ ------	
Area al map. 148	11.00		
Area al map. 147			
detratte le porzioni non legittimate e di cui non si ha certezza circa la possibile sanabilità= Mq 146.70- 16 + 8 *0.10(sedime area pt occupata dall'ampliamento cucina che se demolito ritornerebbe ad essere area pertinenziale) = 131.5 mq equivalenti	**Mq equivalenti 146.70**		
	Arrotondati a mq 131.00		**€ 51.090,00**
Valore appartamento mq 98			€ 38.220,00
Accessori mq 33			€ 12.870,00
Valore complessivo arrotondato			**€ 51.090,00**

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Valore appartamento Accessori	98,00 33.00	€ 38.220,00 € 12.870,00	€ 38.220,00 € 12.870,00
				TOTALE **€ 51.090,00**

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, comprensivo di eventuali costi di demolizione del corpo in ampliamento/parti non legittimate: **-€ 7.663.50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:** **-€ 5.672,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti **- € 800,00**
Opere di bonifica e sanificazione **- € 2.600,00**
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 dell'acquirente: **€ 34.354.50**

Castiglione d'Adda, 27/03/2026

Il Perito:
Arch. Laura Robbi**ati**

Firmato Da: LAURA ROBBIATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 209b01a370648fb9f93aa91a8493544