

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

TRIBUNALE DI LODI

- Sezione Fallimentare -

PROCEDIMENTO COMPETITIVO MEDIANTE VENDITA TELEMATICA (art.107 comma 1 l.fall.)

Il sottoscritto Curatore Fallimentare,

- visto il provvedimento del Giudice Delegato in data 5/04/2024;
- visto l'elaborato peritale del geom. Patrizio Rocca;
- visto ed in esecuzione del programma di liquidazione approvato;
- visti gli articoli 107 comma 1 e 108 l.fall.;
- visto l'art.490 comma 1 c.p.c.;

AVVISA

- che è indetto il procedimento competitivo mediante procedura telematica per la vendita del Lotto Unico – villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi) Via Gramsci n. 13, meglio descritto nell'elaborato peritale allegato al presente Avviso, redatto dal geom. Patrizio Rocca, che deve intendersi qui interamente richiamato e trascritto, e precisamente:

LOTTO UNICO – villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza di superficie catastale complessiva di mq 517,00, siti in Borghetto Lodigiano (Lodi) Via Gramsci n. 13.

- che il Gestore della vendita telematica è **Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"**;

- che la vendita avverrà in unico lotto, così come individuato nell'elaborato peritale del geom. Patrizio Rocca, ovvero:

Lotto	Comune	Indirizzo	Foglio/Mappale/Sub	Descrizione
UNICO	Borghetto Lodigiano (LO)	Via Gramsci n. 13	Catasto Urbano: foglio 15 particella 162 subalterno 1 subalterno 2 particella 298 subalterno 1	Il lotto è costituito da 1) villa unifamiliare di due piani fuori terra oltre ad uno parzialmente seminterrato, con annessa area di pertinenza di circa mq. 1.100. La villa è composta al piano rialzato abitativo da cinque locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi e porticato; al piano primo di sottotetto: due locali accessori e un balcone; al piano terra/seminterrato: tre ampi locali di deposito, un locale bagno/lavanderia oltre ad un ampio porticato. L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 445,00; 2) fabbricato rustico di un piano fuori terra, composto da tre locali, due attualmente attrezzati a sauna e l'altro a cucina/barbecue comunicante con una veranda di circa mq. 28 edificata in assenza di provvedimento edilizio. L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 24,00; 3) autorimessa pertinente di un piano fuori terra di circa mq. 250. L'autorimessa ha una capienza di tre posti auto e vi si accede dall'area di

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

				pertinenza. L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 48,00. Si rimanda all'elaborato peritale per maggiori e migliori approfondimenti.
--	--	--	--	--

FISSA

- il seguente **PREZZO-BASE** per la partecipazione al procedimento competitivo:

LOTTO	PREZZO	RILANCIO *	Foglio/mapp./sub.	mq
UNICO	243.000,00	2.000,00	15/162/1-2; 15/298/1	2.291

* rilancio minimo nel caso di gara

- termine agli interessati all'acquisto per il deposito telematico delle offerte sino alle **ore 23:59 del giorno 29/07/2024**

L'esperimento di vendita si svolgerà nelle seguenti data e orario, presso la sala vendite del Tribunale di Lodi:

LOTTO UNICO **30/07/2024** **ore 11:00**

Le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni di vendita, le modalità dello svolgimento della gara, le informazioni e la pubblicità sono regolate dalle disposizioni generali allegate al presente avviso.

Casalpusterlengo, 10/04/2024

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Sonia Polvara

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

DISPOSIZIONI GENERALI

1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, risultando comunque esclusivo onere dell'offerente verificare l'aggiornata situazione urbanistica dei beni;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, convenzioni, concessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura, anche con riferimento ai valori indicati nell'avviso e nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Sono altresì compresi nella vendita i beni mobili presenti negli immobili, ove esistenti, e gli eventuali oneri di smaltimento saranno a carico dell'acquirente;
- con riferimento alla destinazione urbanistica, nonché alla disciplina di eventuali rapporti convenzionali con il Comune di Borghetto Lodigiano, si rinvia espressamente al contenuto dell'elaborato peritale redatto dal geom. Patrizio Rocca e si precisa che è esclusivo onere dell'offerente verificare l'attuale destinazione urbanistica e lo stato dei suddetti rapporti convenzionali;
- la vendita fallimentare competitiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita; è altresì a carico dell'acquirente la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, ove richiesta dal Notaio in sede di stipula del rogito;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore Fallimentare;
- la vendita è soggetta alle disposizioni previste dagli articoli 107 e 108 della legge fallimentare, con limitazione di esercizio della facoltà ex art.107 comma 4 l.fall. entro il termine di 10 giorni dalla data dell'udienza di vendita;
- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art.108 comma 2 l.fall.);
- sono a carico dell'aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e le imposte correlate al trasferimento; è altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del Notaio che interverrà per la stipula dell'atto di compravendita, individuato dall'aggiudicatario, e le spese condominiali dell'anno in corso all'atto del trasferimento e di quello precedente, ove previste;

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

-
- è facoltà dell'aggiudicatario saldare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, con intervento di un Notaio individuato dall'aggiudicatario; in tal caso ogni onere ed imposta afferente alla stipula del mutuo sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - gli organi della procedura, fino alla stipula del rogito, si riservano di sospendere a proprio insindacabile giudizio le operazioni di vendita, senza che sia dovuto alcun risarcimento o indennizzo.

2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate, potendo all'uopo utilizzare anche il modello "OFFERTA IRREVOCABILE" allegato all'Avviso.

Per partecipare occorre la registrazione al sito www.fallcoaste.it e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'Avviso di procedimento competitivo. Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato per il giorno **29/07/2024 ore 23:59**. Gli ammessi alla gara riceveranno un codice PIN personale via e-mail (alla e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito www.fallcoaste.it ("offerente telematico").

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e, previa verifica della validità dei documenti allegati, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Il deposito potrà avvenire esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito www.fallcoaste.it entro il giorno **29/07/2024 alle ore 23:59**.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **CAUZIONE**, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente:

- IBAN: IT71X0306911884100000010203
- intestato a: Zucchetti Software Giuridico Srl
- con causale: "cauzione Fall. 26/2020 Lodi – villa e pertinenze"

Attenzione: la disposizione di bonifico dovrà essere effettuata in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora fissati per la presentazione delle offerte (cioè il giorno **29/07/2024 ore 23:59**); in ogni caso sarà ritenuto valido l'accredito in tempo utile per lo svolgimento della gara, verificato tramite il gestore telematico (qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile).

L'offerta dovrà contenere (**CONTENUTO DELL'OFFERTA**):

- marca da bollo, da apporre sulla domanda (il mancato versamento dell'imposta di bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); successivamente alla gara, entro 30 giorni dalla stessa, il modulo in originale dovrà essere fatto pervenire presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lodi (Viale Milano n. 2, 26900 Lodi LO);
- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi; l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o sede legale; in mancanza, le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lodi;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **NON** potrà essere inferiore a quello posto alla base del procedimento competitivo;
- il termine di disponibilità al versamento del saldo prezzo con stipula del rogito, degli oneri tributari e delle altre spese (ivi compreso il compenso del Notaio), che non potrà essere superiore a 120 giorni dallo svolgimento del procedimento competitivo *<nel caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, l'offerta è comunque ammissibile ma si intende presentata per un termine di 120 giorni>*;
- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, redatta dal geom. Patrizio Rocca;
- la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'Avviso di indizione del procedimento competitivo per offerte migliorative e nelle sue disposizioni generali.

All'offerta dovranno essere **ALLEGATI**:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità in corso di validità di chi sottoscrive l'offerta e copia del documento (ad esempio, visura/certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di sottoscrizione dell'offerta;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di bonifico);

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

-
- la richiesta di agevolazioni fiscali, qualora richieste e previste per la vendita in oggetto (es. "prima casa" e/o "prezzo valore");
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, prima della stipula del rogito);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di separazione legale dei beni, e l'immobile viene intestato anche al coniuge copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge e copia della procura notarile rilasciata dal coniuge per atto notarile rilasciato al coniuge che effettua l'offerta e parteciperà all'asta telematica;
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

⇒ Al fine di semplificare la presentazione delle suddette dichiarazioni e dei suddetti dati è possibile compilare il modulo pubblicato unitamente al presente Avviso, corredandolo degli allegati ivi citati. Il modulo ed i suoi allegati andranno allegati nel corso della compilazione dell'offerta telematica.

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

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il fallito, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella forma e nella misura sopra indicata.

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

Il soggetto individuato a seguito del procedimento competitivo dovrà stipulare il rogito notarile con contestuale pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il Notaio incaricato comunicherà prima della stipula dell'atto di compravendita) nonché delle ulteriori spese a suo carico, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per la disponibilità alla stipula del rogito è di 120 giorni dallo svolgimento del procedimento competitivo <o nel minor termine indicato nell'offerta>, con applicazione del periodo di sospensione feriale dei termini. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza e pronunciata la perdita della cauzione, con risarcibilità dell'eventuale maggior danno costituito dalla successiva vendita del bene per un importo inferiore.

Nel caso di gara il termine per la stipula del rogito è automaticamente rideterminato in giorni 120.

Il soggetto individuato a seguito del procedimento competitivo potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale "www.fallcoaste.it"

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

darne esplicita comunicazione scritta al Curatore Fallimentare almeno 30 giorni prima della stipula dell'atto di compravendita.

3 – APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara verranno effettuati dal Curatore che utilizzerà il portale www.fallcoaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nelle date e agli orari indicati nel presente Avviso.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il Curatore procederà alla loro apertura ed alla verifica della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, del versamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Ciascun offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN. È onere dell'offerente assicurarsi la disponibilità della connessione internet.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta: ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il Curatore provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte: esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Curatore provvederà ad indire una gara, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale di gara il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, verrà preferito chi avrà presentato l'offerta più alta; a parità di importi, verrà preferito chi avrà versato la cauzione più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, verrà preferito chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Le cauzioni prestate dagli offerenti saranno restituite con bonifico nei giorni successivi; la cauzione prestata da chi verrà individuato quale miglior offerente verrà invece trattenuta a garanzia e scomputata dal saldo-prezzo.

4 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero telefonico **0444 346211** o scrivere all'indirizzo mail: **help@fallco.it**

Maggiori informazioni, inerenti modalità e consistenza del compendio da trasferire, potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Sonia Polvara (telefono 0377 832008 – mail: procedure@ferraripolvara.it – PEC: f26.2020lodi@pecfallimenti.it).

Fallimento 26/2020 R.G. Tribunale di Lodi

Procedimento competitivo ex art.107 comma 1 l.fall

Gestore della vendita telematica: Zucchetti con portale “www.fallcoaste.it”

<Lotto Unico: villa unifamiliare con annesse autorimesse, rustici e terreno di pertinenza siti in Borghetto Lodigiano (Lodi), Via Gramsci n. 13>

5 - PUBBLICITA' LEGALE

Il presente Avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da eseguire nel rispetto dei termini previsti dall'art.107 comma 1 ultimo periodo l.fall.:

1. inserimento obbligatorio, unitamente alla perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche;
2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, sui siti internet:

www.tribunale.lodi.giustizia.it

www.portaleaste.com

www.astalegale.net

www.publicomonline.it

www.asteimmobili.it

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Sonia Polvara



TRIBUNALE DI LODI

Fallimento N. Gen. Rep. **26/2020**

Giudice delegato Dr.ssa Ada Cappello

Curatore Fallimentare Dr.ssa Sonia Polvara

-oOo-

ALLEGATO "A" LOTTO 5

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

PREMESSE DI CARATTERE GENERALE

Il LOTTO 5 è costituito da una villa unifamiliare con ampio terreno di pertinenza esprimente una residua consistente capacità edificatoria oltre ad autorimesse e rustici. Gli immobili, inseriti nel **Tessuto Urbano Consolidato** del Comune di Borghetto Lodigiano, sono stati edificati tra i primi anni ottanta (villa) e duemila e si trovano in ottime condizioni di manutenzione con finiture di qualità medio alta.

Si evidenzia che una porzione dei rustici ubicati a ridosso del confine nord (veranda) è edificato in assenza di provvedimento edilizio.

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa unifamiliare in Borghetto Lodigiano (LO), via Antonio Gramsci, n. 13.

Villa unifamiliare di due piani fuori terra oltre ad uno parzialmente seminterrato, con accessi, pedonale e carraio, da Via Gramsci; il fabbricato ha quattro affacci liberi sull'area di pertinenza di circa mq. 1.100, sono inoltre di stretta pertinenza anche i rustici e l'autorimessa descritti ai successivi punti B e C.

La villa in oggetto è composta al piano rialzato abitativo da cinque locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi e porticato; al piano primo di sottotetto: due locali accessori e un balcone; al piano terra/seminterrato: tre ampi locali di deposito, un locale bagno/lavanderia oltre ad un ampio porticato. L'edificio si trova in ottime condizioni di manutenzione con finiture di buon livello in gran parte risalenti all'epoca di costruzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 445,00, comprensivi di portici e balcone.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 15, mappale 162, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 231, posto al piano S1-T-1, rendita: € 680,43. Dati derivanti da variazione superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 28/04/1998, prot.n. 000501224.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustici, in Borghetto Lodigiano (LO), via Antonio Gramsci, n. 13.

Fabbricato rustico di un piano fuori terra edificato in aderenza al confine nord dell'area di pertinenza. E' composto da tre locali, due attualmente attrezzati a sauna e l'altro a cucina/barbecue comunicante con una veranda di circa mq. 28 edificata in assenza di provvedimento edilizio. Le condizioni di manutenzione sono buone e le finiture di livello medio alto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 24,00.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 15, mappale 162, subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 24, posto al piano T, rendita: € 63,21. Dati derivanti da variazione superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 28/04/1998, prot.n. 000501224.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa tripla, in Borghetto Lodigiano (LO), via Antonio Gramsci, n. 13.

Fabbricato di un piano fuori terra edificato in aderenza al confine nord est con area di pertinenza di circa mq. 250. L'autorimessa ha una capienza di tre posti auto e vi si accede dall'area di pertinenza. Le condizioni di manutenzione sono buone. Sia l'autorimessa che l'area di pertinenza, pur essendo accatastate con particella autonoma, costituiscono un tutt'uno con le unità immobiliari descritte ai precedenti punti A e B.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 48,00.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 15, mappale 298, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 48, posto al piano T, rendita: € 89,24. Dati derivanti da variazione superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 10/11/1999, prot.n. 507385 1/1999.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**URBANISTICA**

Relativamente ai corpi A - villa unifamiliare e B - rustici.

La villa è stata edificata con Concessione Edilizia 106/81 del 24 febbraio 1982, successivamente con Concessione Edilizia 16/85 del 28 marzo 1985 sono stati edificati il portico sul retro e l'edificio B, con D.I.A. n. 148/2001 del 29/11/2001 sono state realizzate modifiche prospettiche all'abitazione. La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e gli elaborati allegati ai citati provvedimenti edilizi.

A - villa unifamiliare - Difformità rilevate

- difformità di distribuzione degli spazi interni, in particolare, al piano rialzato il bagno posto a est è stato edificato di dimensioni più piccole rispetto a quanto in progetto a favore della camera posta a nord est;

- al piano seminterrato è stato realizzato un locale bagno/lavanderia (difformità non sanabile essendo l'altezza interna dei locali al piano terra inferiore a ml. 2,40 come dettato dal Regolamento Locale d'Igiene).

- difformità prospettiche che riguardano la diversa posizione della finestra della camera da letto posta a nord est rispetto al progetto;

- difformità di posizionamento dei pilastri rispetto alla D.I.A. n. 148/2001 del 29/11/2001 relativamente all'ampliamento del portico sul fronte. Tale modifica non ha comportato aumento della Superficie Coperta.

B - Rustici - Difformità rilevate

- diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture esterne con parziale trasformazione del locale in sauna.

Relativamente al corpo C - autorimessa tripla.

L'autorimessa è stata edificata con Concessione Edilizia 42/97 del 15 dicembre 1997 e successive varianti autorizzate in data 22/06/1999. La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e gli elaborati allegati ai citati provvedimenti edilizi.

C - Autorimessa tripla - Difformità rilevate

- modesta difformità di consistenza e di rappresentazione planimetrica rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati allegati alla Concessione 42/97.

Infine, come citato in premessa, sul confine nord in aderenza al fabbricato B è stata edificata una veranda di circa mq. 28 (ml.5,00 * ml. 5,75) in assenza di provvedimento edilizio.

Relativamente alle difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti (in particolare le difformità relative agli edifici A B C con l'esclusione del bagno/lavanderia al piano seminterrato), potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti. Il sottoscritto, in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivo di spese tecniche, oblazione, oneri e diritti) pari a: €. 8.500,00.

Relativamente alle opere non sanabili si precisa che:

- **la veranda abusiva edificata a confine potrà essere sanata solo previa convenzione con il confinante; pertanto il sottoscritto in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivo di spese tecniche, oblazione, oneri e diritti) pari a: €. 7.000,00. Tale somma appare congrua anche per la rimozione della veranda e il ripristino dello stato dei luoghi nel caso in cui non si riuscisse a convenzionare l'edificazione con il confinante, con conseguente mancato perfezionamento della Sanatoria;**
- **al piano interrato si renderà necessaria la rimozione dei sanitari al fine di ripristinare l'originale destinazione a cantina. Costi per la rimozione e smaltimento dei sanitari al piano terra: €. 800,00.**

Totale oneri regolarizzazione edilizia: €. 16.300,00.

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Catasto terreni.

La rappresentazione grafica degli edifici sulla mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi, precisamente:

- non è rappresentato il portico sul fronte della villa come realizzato a seguito di D.I.A. n. 148/2001 del 29/11/2001;
- è errato l'allineamento dei rustici/autorimessa posti sul confine nord e nord est delle particelle 162 e 298;
- non è inserita in mappa la veranda abusiva (vedi conformità edilizia).

L'aggiornamento al catasto terreni potrà essere effettuato successivamente al trasferimento dei beni a cura del nuovo proprietario e previo ottenimento di sanatoria per quanto riguarda

la veranda. Il sottoscritto, in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità al Catasto Terreni (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti) pari a: € 1.500,00.

Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari risultano denunciate e censite (ad eccezione della veranda), tuttavia si rilevano difformità di consistenza, di destinazione (rustico B) e rappresentazione grafica sulle planimetrie catastali, pertanto, richiamando tutto quanto già descritto per la conformità edilizia si precisa che a seguito dell'ottenimento delle sanatorie edilizie si renderà necessario l'aggiornamento al catasto fabbricati di tutte le unità immobiliari.

L'aggiornamento al catasto fabbricati potrà essere effettuato successivamente al trasferimento dei beni e all'ottenimento delle sanatorie edilizie a cura del nuovo proprietario.

Il sottoscritto, in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità al Catasto Fabbricati con Procedura DOCFA per n. 2 unità immobiliari (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti): € 1.200,00.

Totale oneri regolarizzazione catastale: € 2.700,00.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà:

Relativamente alla Villa Singola identificata al punto A e all'Autorimessa identificata al punto

B:

DA ANTE VENTENNIO AD OGGI (dal 19/01/2001 ad oggi).

- omissis.

Proprietario dal 19/01/2001 ad oggi in forza di atto per causa di morte – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE (data di morte 19/01/2001) in data 16/04/2003 al n. rep. 67/209, trascritto a Lodi in data 16/08/2003 ai nn. 16933/9630.

Risulta trascritto atto per causa di morte – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in data 16/12/2006 al n. rep. 158872/24155, trascritto a Lodi in data 22/09/2017 ai nn. 15998/1005.

Relativamente all'Autorimessa identificata al punto C:

DA ANTE VENTENNIO AD OGGI (dal 05/05/1980 ad oggi).

- omissis.

Proprietario dal 05/05/1980 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 05/05/1980 al n. rep. 1357/838, trascritto a Lodi in data 30/05/1980 ai nn. 4289/3177.

Si precisa che In forza di atto di REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' E CESSIONE DI QUOTE in data

02/10/1985 al n. rep. 8755/4737, trascritto a Lodi in data 21/10/1985 ai nn. 8439/5446 la società di fatto veniva regolarizzata in società in nome collettivo e ceduta la sua quota di compartecipazione.

Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo effettuato il 13/05/2022 l'immobile risultava libero.

Altre informazioni per l'acquirente: nessuna.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**Iscrizioni:****Relativamente alla villa singola e ai rustici identificati ai punti A e B:**

Iscrizione volontaria derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 05/01/2011 al n. 332834/16152, iscritto a Lodi in data 07/01/2011 ai nn. 303/67.

importo totale: €. 900.000,00.

Trascrizioni:**Relativamente all'autorimessa identificata al punto C:**

- Atto giudiziario derivante da:

Decreto di ammissione Concordato Preventivo a firma di Tribunale di Lodi in data 17/02/2015 al n. 6/2014, trascritto a Lodi in data 04/03/2015 ai nn. 2521/1726.

Relativamente a tutti i beni oggetto di perizia:

- Atto giudiziario derivante da:

Sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Lodi in data 28/07/2020 al n. 37, trascritto a Lodi in data 07/08/2020 ai nn. 10856/7102.

Atto Rettificato con Trascrizione in data 02/04/2021 ai nn. 5927/3971 per correzione della quota di proprietà relativamente all'unità negoziale 3.

5 - VALORE**Riepilogo**

ID	immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa Unifamiliare	€. 244.868,75	€. 244.868,75
B	Rustici	€. 12.600,00	€. 12.600,00
C	Autorimessa	€. 21.000,00	€. 21.000,00
D	Valore capacità edificatoria residua	€. 60.000,00	€. 60.000,00

	€. 338.468,75	€. 338.468,75
Valore complessivo intero		€. 338.468,75
Valore complessivo diritto e quota		€. 338.468,75

Riduzione percentuale del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese relative alle parti comuni insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 50.770,81

Riduzione monetaria del valore per regolarizzazione edilizia e catastale:

€. 19.000,00

Prezzo del lotto (quota 1000/1000):

€. 268.697,94

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova QUOTA 1/1:

arrotondato

€. 270.000,00

Casalpusterlengo, 2 agosto 2023.

ASTAGALE



Il Perito

Geom. Rocca Patrizio – MCIQB