
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

in qualità di Procuratrice Speciale di *****
contro

N. Gen. Rep. **000512/17**

GIUDICE DOTT.SSA DOTT.SSA MARIA TERESA LAELLA
Custode Giudiziario Dott.ssa Ilaria Vaghi

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà
iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C - P.Iva 07949100965

con studio in Lodi (Lodi) Viale Toscana, 4
telefono: 0371238896
fax: 0371238896
email: maurizio.bona@alice.it



**Beni in Castiglione d'Adda (Lodi) Via Mazzini, 1 e 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castiglione d'Adda (Lodi) Via Mazzini avente accesso carraio dal civico 1 e accesso pedonale dal civico 7. Composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina e bagno al piano terra; da due camere e piccolo ripostiglio al piano primo; oltre scala interna di collegamento ai piani. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **101,20**. Identificato al catasto fabbricati: foglio 13 mappale 109 subalterno 708, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, posto al piano T-1, rendita: € 204,52. Coerenze: in senso orario via Mazzini; appartamento di proprietà di terzi; cortile comune; altro appartamento di proprietà di terzi e mappale 10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (54), autobus (0,300), autostrada (15), ferrovia (7), metropolitana (49), superstrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *****. **contro** ***** , a firma Notaio ***** in data 15/12/2009 ai nn. 63304/9738 iscritta a Lodi in data 29/12/2009 ai nn. 22043/5312
Importo ipoteca: € 175.513,00
Importo capitale: € 87.756,82
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore ***** contro ***** a firma Ufficiale Giudiziario di Milano in data 20/11/2017 al n. 43520 trascritto a Lodi in data 22/01/2018 ai nn. 1235/911
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica in quanto l'Ufficio Tecnico Comunale non ha rinvenuto pratiche edilizie afferenti l'immobile pignorato.



E' stata riscontrata l'interruzione dei lavori di ristrutturazione del bagno. Allo stato attuale non risultano ultimate le opere relative agli impianti, alla realizzazione del pavimento, del rivestimento e all'installazione dei sanitari e delle rubinetterie.

Oneri per opere di completamento bagno : € 5.100,00

Tali oneri vengono decurtati dal valore di stima.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte in loco non è stato possibile verificare l'esistenza di un Amministratore di Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietario dal 15/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio ***** in data 15/12/2009 ai nn. 63303/9737 trascritto a Lodi in data 09/12/2009 ai nn. 22042/12171

6.2 Precedenti proprietari:

***** proprietario dal 15/12/2009 al 14/09/1995 in forza di atto di compravendita a firma Notaio ***** in data 14/09/1995 ai nn. 53010/12610 trascritto a Lodi in data 27/09/1995 ai nn. 11945/7855

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite Pratiche Edilizie afferenti l'immobile pignorato, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico stesso in data 05/12/2018 Prot. N. 8853/2018

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castiglione d'Adda (Lodi) Via Mazzini avente accesso carraio dal civico 1 e accesso pedonale dal civico 7.

Composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina e bagno al piano terra; due camere e piccolo ripostiglio al piano primo; oltre scala interna di collegamento ai piani.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **101,20**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 13 mappale 109 subalterno 708, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, posto al piano T-1, rendita: € 204,52.

Coerenze: in senso orario via Mazzini; appartamento di proprietà di terzi; cortile comune; altro appartamento di proprietà di terzi e mappale 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione piano terra e primo	Sup. reale lorda	101,19	1,00	101,19
	Sup. reale lorda	101,19		101,19

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificabili, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti. <i>Note: si riscontrano fenomeni estesi di umidità ascendente al piano terra e al piano primo e localizzate fessurazioni della muratura al piano primo. I costi di risanamento s'intendono compresi nella decurtazione del 15% prevista dalla procedura</i>
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: non verificabili.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, condizioni: non verificabili.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, condizioni: pessime.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: soffietto, materiale: pvc, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: non verificabili.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica/legno, condizioni: scarse. <i>Nota: pavimentazione assente nel bagno.</i>
<i>Plafoni:</i>	materiale: in legno, condizioni: da verificare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: da ultimare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: non verificabili, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: con cavi a vista, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto premette che nella valutazione dei beni immobili oggetto di perizia ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, del contesto generale, del sistema costruttivo, della tipologia di edificio, del grado delle finiture interne ed esterne, degli accessori di pertinenza, dello stato manutentivo complessivo, dello stato di conservazione degli impianti e delle condizioni igienico- sanitarie riscontrate. Per determinare il valore di mercato viene adottato il sistema sintetico comparativo.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare specifiche ricerche allo scopo di individuare le compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, ponendo particolare attenzione nei confronti degli atti stipulati nel Comune di Castiglione d'Adda negli ultimi 18/24 mesi.

Giudice DOTT.SSA MARIA TERESA LAPELLA

Curatore/Custode: Dott.ssa Ilaria Vaghi

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Nel caso specifico, non essendo stato possibile reperire atti di compravendita comparabili adatti ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, sono stati utilizzati i valori determinati a seguito della consultazione delle fonti di informazione di cui al punto seguente, tenendo altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare e della possibilità di commercializzazione del ben stimato allo stato attuale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione d'Adda, Borsino Immobiliare, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie) Agenzie immobiliari Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra e primo	101,19	€ 700,00	€ 70.833,00
- Valore corpo:			€ 70.833,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 70.833,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.833,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	101,19	€ 70.833,00	€ 70.833,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 10.624,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 60.208,05

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:

€ 55.108,05

Relazione lotto 001 creata in data 08/02/2019
Codice documento: E071-17-000512-001

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

Giudice DOTT.SSA MARIA TERESA LAELLA
Curatore/Custode: Dott.ssa Ilaria Vaghi
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

