

---

# TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Forzata

...  
contro

...

N. Gen. Rep. **000082/20**

Giudice Dr. ssa **LATELLA**  
Custode Giudiziario **DR. BERNORIO**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Ing. Luca Cambié  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n. 413  
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lodi al n. 37

con studio in Lodi – Via Magenta, 57  
Tel. 0371.564063  
Fax 0371.548486  
e-mail [ing.cambie@gmail.com](mailto:ing.cambie@gmail.com)



**Beni in SENNA LODIGIANA (Lodi),  
Fraz. MIRABELLO SAN BERNARDINO, Via BERLINGUER  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in SENNA LODIGIANA (Lodi), Fraz. MIRABELLO SAN BERNARDINO, Via BERLINGUER, per la cui destinazione urbanistica si rimanda alla mail ricevuta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico ed in particolare all'art. 45 del Piano delle Regole del PGT che prevede per il lotto in valutazione l'inserimento in **Tessuto consolidato residenziale di edificazione estensiva soggetto a Piano Attuativo vigente.**

Tale ambito comprende aree a edificazione estensiva sottoposte a Piano Attuativo vigente alla data di adozione del P.G.T. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità definite dal Piano Attuativo stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché delle condizioni contenute nella relativa convenzione.

In questo ambito tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a titolo abilitativo nel rispetto dei seguenti indici:

- It = 1,00 mc/mq
- Rc = 40%
- H = 10 m
- Ds = 5,00 m
- Dc = 5,00 m
- De = 10,00 m
- Ipe= 30%

Destinazione d'uso. Sono definite dalla convenzione in atto. Per quanto non in contrasto con la convenzione vigente valgono i gruppi funzionali definiti all'allegato 1 del Piano delle Regole. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: i gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una Slp superiore a mq. 250.

Posto alla quota della Via pubblica di accesso, il terreno ha una superficie, desunta dalla visura catastale, pari a 3.730,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 216 subalterno 701, categoria F/1 area urbana.

Coerenze: via Manzoni, beni di terzi ai mapp. 215-214, beni al mapp. 213-206-205-244, Via Berlinguer.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

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: Parte del terreno è soggetto a fascia di rispetto di elettrodotto e di arretramento nell'edificazione - rispetto stradale.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione n. 18464/4418 del 6.11.2009, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo dle15.10.2009 ai nn. 45707/13674 Notaio ... a favore di ..., contro ....

Capitale € 310.000,00

Ipoteca € 620.000,00

Durata 5 anni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ... contro ... a firma di Tribunale di Lodi in data 24.06.2020 ai nn. 1162, trascritto a Lodi in data 15.09.2020 ai nn. 11888/7704.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Parte del terreno è soggetto a fascia di rispetto di elettrodotto e di arretramento nell'edificazione - rispetto stradale*



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto appurare che il terreno risulta libero e semplicemente circoscritto con rete metallica. Dal punto di vista urbanistico pertanto il terreno risulta conforme.*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

..., proprietaria dal 15.10.2009 ad oggi in forza di atto Dr. ...ai nn. 45706/13673, trascritto a Lodi il 6.11.2009 ai nn. 18463/10183.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

..., dal 26.03.2008 al 15.10.2009 in forza di atto Dr. ... ai nn. 239386/14155, trascritto a Lodi il 24.04.2008 ai nn. 8683/4837;

..., nato il 22.11.1942 a Senna Lodigiana e ..., nata il 14.02.1948 a Somaglia, proprietari dal 10.10.2000 al 26.03.2008 in forza di atto di divisione a firma Dr. ... ai nn. 132370/16073, trascritto a Lodi il 09.11.2000 ai nn. 17422/10025;

..., nato il 22.11.1942 a Senna Lodigiana e ..., nata il 14.02.1948 a Somaglia, Bersani Santino, nato il 10.05.1945 a Terranova dei Passerini, ..., nata a San Fiorano il 29.09.1949, ..., nato a Cavacurta il 04.06.1948, ..., nata a Cremona il 24.10.1957, ..., nato a Senna Lodigiana il 29.04.1957 e ..., nato a Soresina il 11.8.1964, proprietari da data antecedente al ventennio sino al 10.10.2000.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

#### Descrizione **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in SENNA LODIGIANA (Lodi), Fraz. MIRABELLO SAN BERNARDINO, Via BERLINGUER.

Posto alla quota della Via pubblica di accesso, il terreno ha una superficie, desunta dalla visura catastale, pari a 3.730,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 216 subalterno 701, categoria F/1 area urbana.

Coerenze: via Manzoni, beni di terzi ai mapp. 215-214, beni al mapp. 213-206-205-244, Via Berlinguer.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	3.730,00	1,00	3.730,00

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.

#### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo.

Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificabile, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso.

Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio tecnico di Senna Lodigiana.



### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	3.730,00	€ 165.000,00	€ 165.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 24.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 140.250,00
--	--------------

Lodi, 12.05.2021

Il Perito Estimatore

Ing. Luca Cambiè

