

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

★

N. Gen. Rep. 26/2022



Giudice: Dr.ssa Maria Teresa LATELLA
Custode Giudiziario: dr.ssa Ilaria Vaghi

ELABORATO PERITALE LOTTO

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Giudice: Dr.ssa Maria Teresa LATELLA
Custode Giudiziario: avv. Ilaria Vaghi
Perito: ing. Silvia Croce

INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	4
STATO DI POSSESSO	4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
PRATICHE EDILIZIE:	8
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	10

Bene immobile sito in CASALPUSTERLENGO (LO)
fraz. Zorlesco, Via IV Novembre n.31
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento cielo/terra in pessimo stato di manutenzione avente accesso da via IV Novembre n.31 fraz. Zorlesco in Comune di Casalpusterlengo (LO) e da cortile comune di cui al mappale 576 attraverso androne comune di cui al mappale 498.

Composto da:

piano terra: sala, cucina, scala interna

piano primo: camera e bagno. *Si osserva che il piano primo presenta un'altezza interna pari a m.2,50, ossia inferiore al limite imposto dal regolamento locale d'igiene che impone, ai fini dell'abitabilità un'altezza minima di 2,70 m.*

Si estrae dall'atto di provenienza: "... Con la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni..."

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	33,40
Superficie piano primo h<2,7 m	mq	33,40
sommano mq		66,80

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

- ® NCEU - Foglio 10 particella 341 sub.6, categoria A/4¹ - classe 2 – consistenza vani 3,5 – superficie catastale totale mq 65 – totale escluse aree scoperte² mq 65³ - Rendita € 103,03
Via IV Novembre n.8⁴ - piano: T-1

Coerenze da nord in senso orario:

via IV Novembre, beni di terzi, cortile comune di cui al mappale 576, beni di terzi

¹ A/4: Abitazioni di tipo popolare

² Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

³ Data di presentazione 20/01/1984

⁴ Il numero civico corretto è 31. E' onere dell'amministrazione comunale provvedere all'aggiornamento dello stradario

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

- Caratteristiche zona: semi-centrale in frazione, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali
- Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono Milano, Melegnano, Lodi
- Collegamenti pubblici Autobus in frazione, treno in capoluogo

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 06/10/2022 l'immobile risultava occupato dalla sig.ra * (senza titolo) e suoi famigliari tra cui due minori.
L'interrogazione di contratti di locazione in essere inviata all'Agenzia delle Entrate ha avuto esito negativo

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: nessuna
- 4.2.1.1. **ISCRIZIONE nn.27331/7725 del 06/12/2005**
Iscrizione volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di * contro *, con atto a firma notaio * in data 24/11/2005 n. rep. 67966/2224, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 06/12/2005 ai nn.27331/7725
importo capitale: € 75.000,00
importo totale: € 112.500,00

Durata: 30 anni

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

4.2.1.2 **ISCRIZIONE nn.7491/2114 del 23/03/2007**

Iscrizione volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di * contro *, con atto a firma notaio * in data 09/03/2007 n. rep. 237939/12827, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 06/12/2005 ai nn.27331/7725

importo capitale: € 105.000,00

importo totale: € 210.000,00

Durata: 30 anni

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 **TRASCRIZIONE nn.4079/2711 del 15/03/2022**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * contro * , con atto a firma di Tribunale di Lodi in data 15/02/2022 al n. rep. 183, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 15/03/2022 ai nn.4079/2711

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

4.2.2.2 **TRASCRIZIONE nn.3810/2098 del 21/02/2008**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * contro * con atto a firma di Tribunale di Lodi in data 14/02/2008 al n. rep. 604, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 21/02/2008 ai nn.3810/2098

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

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:

Trattasi di immobile ante 01/09/1967 di cui non sono state reperite pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale. Eventuali difformità non inficiano la vendita

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati⁵ NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità per sagoma ma si segnala la non conformità limitatamente alla trasformazione del vano camera in bagno.

Poiché la superficie rimane inalterata, il numero vani indicato in visura è corretto, la scrivente non procede alla presentazione di nuova scheda catastale anche ai fini dell'economia di procedura.

Sarà onere dell'acquirente, anche a seguito delle necessarie opere di ristrutturazione e risanamento conservativo, procedere all'aggiornamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

5.2 Spese condominiali
Nessuna informazione in merito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 09/03/2007 ad oggi

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 09/03/2007 nn.237938/12826 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 23/03/2007 ai nn.7490/3704

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

⁵Data di presentazione 20/01/1984

6.2.1 Dal 24/11/2005 al 09/03/2007

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 24/11/2005 nn.67965/2223 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 06/12/2005 ai nn.27330/14325

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

*

6.2.2 Dal 24/10/2005 al 24/11/2005

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 24/10/2005 nn.157172/22613 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 10/11/2005 ai nn.24369/12472

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

Nota: Il citato verbale è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

*

6.2.3 Dal 14/11/2003 al 24/10/2005

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 14/11/2003 nn.148345/19987 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 05/12/2003 ai nn.24567/13960

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

Nota: Il citato verbale di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

*

6.2.4 Dal 18/01/1985 (da data antecedente il ventennio) al 14/11/2003

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 18/01/1985 nn.8396 di repertorio in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 18/02/1985 ai nn.1609/1125
Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Casalpusterlengo (LO) foglio 10 particella 341 sub.6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di provenienza si estrae "... che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in contratto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967...".

Non avendo disponibilità di titoli edilizi, eventuali difformità non inficiano la vendita del bene. Lo stato dei luoghi risulta correttamente rappresentato in sagoma e disposizione con la planimetria catastale

Descrizione appartamento cielo/terra in pessimo stato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento cielo/terra in pessimo stato di manutenzione avente accesso da via IV Novembre n.31 fraz. Zorlesco in Comune di Casalpusterlengo (LO) e da cortile comune di cui al mappale 576 attraverso androne comune di cui al mappale 498. Composto da:

piano terra: sala, cucina, scala interna

piano primo: camera e bagno. *Si osserva che il piano primo presenta un'altezza interna pari a m.2,50, ossia inferiore al limite imposto dal regolamento locale d'igiene che impone, ai fini dell'abitabilità un'altezza minima di 2,70 m.*

Si estrae dall'atto di provenienza: "... Con la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni..."

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	33,40
Superficie piano primo h<2,7 m	mq	33,40
sommano mq		66,80

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

® NCEU - Foglio 10 particella 341 sub.6, categoria A/4⁶ - classe 2 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale mq 65 - totale escluse aree

⁶ A/4: Abitazioni di tipo popolare

scoperte⁷ mq 65⁸ - Rendita € 103,03

Via IV Novembre n.8⁹ - piano: T-1

Coerenze da nord in senso orario:

via IV Novembre, beni di terzi, cortile comune di cui al mappale 576, beni di terzi

L'edificio è stato edificato ante 01/09/1967.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	33,40	1,00	33,40
Superficie piano primo h<2,7 m	SLP	33,40	0,80	26,72
sommano mq				60,12

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non verificabile

Strutture verticali: materiale muratura, condizioni scarse

Solai materiale legno, condizioni scarse

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni pessime

Scale Materiale legno, condizioni pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta a battente, materiale: legno, tapparelle, condizioni: pessime

Infissi interni -

Manto di copertura materiale: laterizio, condizioni pessime

Pareti esterne: Materiale: muratura, coibentazione: assente

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: pessime

Plafoni materiale: stabilitura, condizioni: pessime

Rivestimento materiale: piastrelle, condizioni: pessime

Porta di ingresso tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni:

⁷ Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

⁸ Data di presentazione 20/01/1984

⁹ Il numero civico corretto è 31. E' onere dell'amministrazione comunale provvedere all'aggiornamento dello stradario

	pessime
<i>Gas</i>	da verificare.
<i>Elettrico</i>	DA VERIFICARE
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Idrico</i>	DA VERIFICARE
<i>Termico</i>	DA VERIFICARE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 06/10/2022.

La valutazione è stata effettuata alla data del 10/10/2022 con il metodo comparativo MCA 1.0 per confronto con altri beni aventi medesime caratteristiche del Subject, ubicati nella zona di interesse e oggetto di recenti compravendite. La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

L'analisi ha coperto un arco temporale di 18 mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale pari allo 0,9860% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti quattro beni *comparabili*. L'elaborazione dei dati noti ha condotto alla determinazione del valore dei beni pignorati con metodo MCA 1.0 utilizzando due soli comparabili il cui risultato è contenuto nell'allegata *Scheda di valutazione*.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
trasc N.P. 7728/2020	trasc N.P. 3222/2021	trasc N.P. 10216/2020	trasc N.P. 1852/2022

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Casalpusterlengo;
- Osservatori del mercato di:
 - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet www.immobiliare.it;
 - Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it, www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento cielo/terra in pessimo stato

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo MCA 1.0

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	33,40	€ 299,40	1	€ 10.000,00
Superficie piano primo h<2,7 m	26,72	€ 299,40	1	€ 8.000,00
Totale				€ 18.000,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 18.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	66,80	1	€ 18.000,00
Totale				€ 18.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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: -€ 2.700,00
- 8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 0,00
- 8.4.5 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 15.300,00

Relazione lotto 001 creata in data 26/10/2022

Il perito
SILVIA CROCE



Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte