

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

★

contro

★

N. Gen. Rep. 51/23 (+60/23+13/24)



Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: avv. Flavio Pavani

ELABORATO PERITALE LOTTO 2

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 Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: avv. Flavio Pavani
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1



INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	5
STATO DI POSSESSO	5
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	9
PRATICHE EDILIZIE:	9
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	16



Bene immobile sito in BREMBIO (LO)
Via Pietro Nenni n.snc
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento mansardato posto al piano primo e sito in Comune di Brembio e accesso da via Pietro Nenni n. snc, quindi attraverso cortile e vano scala comune di cui al sub.704.

Composto da:

soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone

Si rileva che la presenza della porta di uscita del confinante supermercato sul cortile di cui al sub.704.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	86,30
Superficie balconi	mq	7,40
sommano mq		93,70

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 13 particella 187 sub.705¹, categoria A/4² - classe 4 – consistenza vani 4,0 – superficie catastale totale³ mq 90 – Totale escluse aree scoperte mq 88 - Rendita € 128,08

Via Pietro Nenni n.snc - piano: 1

Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 14/05/2024 Pratica n.LO0017289 in atti dal 14/05/2024 Protocollo NSD n. Entrate.AGEV-ST1.Registro ufficiale.2102215.14/05/2024 Frazionamento e fusione (n.17289.1/2024)

Coerenze in contorno:

via Monte Grappa, via Pietro Nenni, cortile comune di cui al sub 704, vano scala comune di cui al sub 704

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio al piano terra e sito in Comune di Brembio e accesso da via Pietro Nenni n. snc, quindi attraverso cortile comune di cui al sub.704.

Si rileva che la presenza della porta di uscita del confinante supermercato sul

¹ A seguito di aggiornamento catastale il sub 503 è stato soppresso e sono stati costituiti il sub 704 BCNC – cortile e scale comuni e sub 705 appartamento al P1

² A/4: Abitazione di tipo popolare

³ 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)



COPIA PRIVACY

cortile comune di cui al sub.704.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie garage	mq	26,60
sommano mq		26,60

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 13 particella 187 sub.702, categoria C/6⁴ - classe 2 – consistenza mq 23 – superficie catastale totale⁵ mq 23 - Rendita € 60,58

Via Monte Grappa n.34⁶ - piano: T

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dati di superficie⁷

Coerenze in contorno:

via Monte Grappa, via Pietro Nenni, cortile comune di cui al sub 704, beni di cui al sub.703

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso bar sito in Comune di Brembio e accesso da via Pietro Nenni n. snc e attraverso cortile comune di cui al sub.704.

Composto da locale a bar con bagno di servizio raggiungibile dall'esterno. Il bagno per la clientela è esterno alla sagoma edificata e privo di autorizzazione. Si rileva che la presenza della porta di uscita del confinante supermercato sul cortile di cui al sub.704.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa

superficie negozio e accessorio	mq	56,60
sommano mq		56,60

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 13 particella 187 sub.703, categoria C/1⁸ - classe 2 – consistenza mq 46 – superficie catastale totale⁹ mq 54 - Rendita €

⁴ C/6: Autorimessa

⁵ 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)

⁶ La toponomastica non è aggiornata. L'ingresso avviene dalla via Pietro Nenni n.snc e attraverso cortile comune. L'aggiornamento è competenza degli uffici comunali

⁷ Dati relativi alla planimetria presentata il 11/01/2000

⁸ C/1: negozi e botteghe

⁹ Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie,



COPIA PRIVACY

788,73

Via Pietro Nenni n.1 - piano: T

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dati di superficie¹⁰

Coerenze in contorno:

via Monte Grappa, via Pietro Nenni, cortile comune di cui al sub 704, vano scala comune di cui al sub 704

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 40,0), Lodi (Km 20,0)

Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18/09/2023 alla presenza del custode avv. Flavio Pavani, l'appartamento risultava libero, il box utilizzato dai soggetti pignorati quali proprietari, il bar gestito dai soggetti pignorati quali proprietari. Da verifica presso l'ufficio del registro nessun contratto di locazione risulta in essere

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:

4.1.3.1 TRASCRIZIONE nn.2949/1999 del 15/03/1993

Convenzione relativa al Piano di Recupero a favore del * e contro *, a

comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

¹⁰ *Dati relativi alla planimetria presentata il 03/06/2014 protocollo n.LO0021693*

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: avv. Flavio Pavani

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 5



COPIA PRIVACY

firma notaio * n. rep. 40963 del 02/03/1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 15/03/1993 ai nn.2949/1999

Riferito limitatamente a:

unità negoziale n.1 - NCEU Comune di Brembio foglio 13 particella 187, 387

unità negoziale n.2 - NCEU Comune di Brembio foglio 13 particella 369

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:

4.2.1.1 ISCRIZIONE nn.19992/3435 del 23/11/2017

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di * e contro * , a firma notaio * in data 16/11/2017 al rep. n.53911/19733, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 23/11/2017 ai nn.19992/3435

Importo: 360.000,00 €

capitale: 200.000,00 €

durata: 15 anni

Riferito limitatamente a:

unità negoziale n.1 - NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187 sub.501,

unità negoziale n.2 - NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187 sub.503¹¹, 702 e 703

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.4272/2904 del 15/03/2023 (EI 51/23)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * contro * , a firma di Tribunale di Lodi in data 16/02/2023 ai nn.474, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 15/03/2023 ai nn.4272/2904

Riferito limitatamente a:

unità negoziale n.1 - NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187 sub.501,

unità negoziale n.2 - NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187 sub.503¹², 702 e 703

¹¹ Con aggiornamento catastale il sub 503 è stato soppresso e costituito il sub 705 oltre al sub 704 BCNC

¹² Con aggiornamento catastale il sub 503 è stato soppresso e costituito il sub 705 oltre al sub 704 BCNC



COPIA PRIVACY

4.2.2.2 TRASCRIZIONE nn.889/605 del 18/01/2024 (EI 13/24)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * contro *, a firma di Tribunale di Lodi in data 05/01/2024 ai nn.3971, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 18/01/2024 ai nn.889/605

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187¹³

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 u.i. edificata anteriormente al 01/09/1967 e successivamente sono state presentate pratiche edilizie per ristrutturazione C.E. n.78/97 e successiva variante C.E. n.78/97 variante, pratiche rese disponibili dall'ufficio tecnico comunale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alle C.E. sopra richiamate, si riscontra:

appartamento

- diversa distribuzione interna per traslazione dei tavolati e mancata formazione di controparete
- mancata verifica del rapporto aero-illuminato nella camera
- mancata realizzazione di contro-tavolato lungo le pareti perimetrali,
- formazione di setto nel locale soggiorno.

Box

Conforme

Negoziò a bar

- difformità per formazione bagno fuori sagoma

Sanabili mediante:

- appartamento: presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/2001
- bar: rimozione di bagno fuori sagoma attraverso la rimessa in pristino¹⁴. La necessità di formazione di nuovo bagno è ricompresa nel valore unitario di stima dell'immobile

Costi di regolarizzazione:

Si stimano:

¹³ Con aggiornamento catastale il mappale 187 è stato soppresso e costituito il sub 704 - BCNC

¹⁴ Dovrà essere individuata nuova collocazione del bagno per clientela



COPIA PRIVACY

- costi per opere edili di formazione di cabina armadio nella camera, tinteggiatura, demolizione bagno per l'importo di € 4.000,00 oltre IVA
- assistenza tecnica per pratica in sanatoria € 2.500,00 oltre cassa di previdenza ed IVA
- sanzione € 1.000,00

così per complessivi costi stimati in 7.500,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

La scrivente ha provveduto alla presentazione di pratica Docfa di variazione per l'u.i. abitativa e costituzione dei BCNC – cortile e vano scala. Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra:

appartamento

conforme

box

Conforme (l'aggiornamento della toponomastica è di competenza dell'amministrazione comunale)

Negozi a bar

Conforme (l'aggiornamento della toponomastica è di competenza dell'amministrazione comunale)

A seguito di rimessa in pristino dovrà essere presentato l'aggiornamento catastale

Sanabili mediante:

bar: presentazione di pratica di demolizione al NCT e presentazione di DOCFA di variazione

Costi di regolarizzazione:

Tipo mappale per demolizione, predisposizione e deposito Docfa con elaborato planimetrico + 1 scheda

così per complessivi costi stimati comprensivi di oneri in 1.500,00 €

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

L'appartamento, il box ed il bar sono parte di edificio di complessive 4



u.i. non costituenti un condominio alla data del sopralluogo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 15/01/1988 (data ante ventennio) ad oggi

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di denuncia di successione in morte *, registrata all'Ufficio del registro di Codogno (LO) il 29/11/1988 al n.87 vol.224, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 01/12/1988 ai nn.12345/8238

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187 sub.1, sub.2, NCT Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 369,

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):

6.2.1 Dal 29/03/1983 (data ante ventennio) al 15/01/1988 (data ante ventennio)

*

e quindi per l'intero proprietari in forza di atto di compravendita del 29/03/1983 n. rep. 16534 in autentica notaio *, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 19/04/1983 ai nn.3388/2344

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 187 sub.1, sub.2, NCT Comune di Brembio (LO) foglio 13 particella 369, foglio 12 particella 18, particella 387

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

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premesso che trattasi di immobile edificato anteriormente al 01/09/1967 e di cui non si è reperito il titolo originario, l'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i seguenti titoli successivi:

7.1 P.E. n. 43/1999 – Autorizzazione prot.n.1612 del 26/05/1999

Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili consistenti in formazione di nuovo passo carraio su via P. Nenni presentata da * in data



COPIA PRIVACY

06/04/2000 prot. n.2000 e rilasciata in data 02/06/1999 prot. n.1612/99

- 7.2 P.E. n. 78/1997 Variante - a CE n.78/97 prot. n.3053 del 07/10/1999
Richiesta di variante a Concessione Edilizia n.78/97 per opere consistenti in formazione di lavanderia al piano terra presentata da * in data 07/10/1999 prot. n.3053 e rilasciata in data 09/11/1999. Agibilità non reperita tra la documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico
- 7.3 P.E. n. 73/1988 – Autorizzazione prot. n.2353 del 07/09/1988
Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di opere edili consistenti in ricorso del tetto di cui fabbricato individuato al NCEU foglio 13 mappale 187 presentata da * in data 09/08/1988 prot. n.2353 e rilasciata in data 07/09/1988
- 7.4 P.E. n. 46/1983 – Concessione Edilizia prot. n.2417 del 29/03/1984
Richiesta di Concessione Edilizia per opere consistenti in realizzazione recinzione ed accesso presentata da * in data 09/08/1988 prot. n.2353 e rilasciata in data 07/09/1988. Modifica della tipologia comunicata al Comune in data 27/04/1984 prot. n.878
- 7.5 P.E. n. 17/1983
Richiesta di sostituzione di canali di gronda presentata da * in data 28/04/1983 prot. n.820
- 7.6 P.E. n. 16/1983
Richiesta di allaccio fognatura presentata da * in data 28/04/1983 prot. n.819
- 7.7 P.E. n. 13/82
Richiesta di autorizzazione per opere consistenti in ripristino della cinta in paletto di ferro e rete metallica presentata da * in data 25/03/1982 prot. n. 649 e rilasciata in data 22/03/1982 prot. n.649
- 7.8 P.E. n. 78/1997 – CE n.78/97 prot. n.3105/97 del 01/04/1998
Richiesta di Concessione Edilizia per opere consistenti in ristrutturazione totale di immobile con destinazione residenziale e commerciale presentata da * in data 29/11/1997 prot. n.3105 e rilasciata in data 01/04/1998. Agibilità non reperita tra la documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento mansardato posto al piano primo e sito in Comune di Brembio e accesso da via Pietro Nenni n. snc, quindi attraverso cortile e vano scala comune di cui al sub.704.

Composto da:

soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone

Si rileva che la presenza della porta di uscita del confinante supermercato sul cortile di cui al sub.704.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	86,30
Superficie balconi	mq	7,40
sommano mq		93,70

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: avv. Flavio Pavani

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 10



COPIA PRIVACY

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 13 particella 187 sub.705¹⁵, categoria A/4¹⁶ - classe 4 – consistenza vani 4,0 – superficie catastale totale¹⁷ mq 90 – Totale escluse aree scoperte mq 88 - Rendita € 128,08

Via Pietro Nenni n.snc - piano: 1

Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 14/05/2024 Pratica n.LO0017289 in atti dal 14/05/2024 Protocollo NSD n. Entrate.AGEV-ST1.Registro ufficiale.2102215.14/05/2024 Frazionamento e fusione (n.17289.1/2024)

Coerenze in contorno:

via Monte Grappa, via Pietro Nenni, cortile comune di cui al sub 704, vano scala comune di cui al sub 704

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa 2,70 m.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	86,30	1,00	86,30
Superficie balconi	SLP	7,40	0,30	2,22
sommano mq				88,52

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non verificabile
<i>Strutture verticali:</i>	muratura e cemento armato
<i>Travi:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: c.a. e laterizio

¹⁵ A seguito di aggiornamento catastale il sub 503 è stato soppresso e sono stati costituiti il sub 704 BCNC – cortile e scale comuni e sub 705 appartamento al P1

¹⁶ A/4: Abitazione di tipo popolare

¹⁷ 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)



COPIA PRIVACY

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: in coppi
<i>Scale</i>	Interne, in calcestruzzo, rivestimento in ceramica
<i>Balconi</i>	In cemento armato, parapetto in muratura
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, imposte, condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	non verificabile
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura, coibentazione: non verificabile,
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Scale interne</i>	chiuse, in posizione centrale, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Ascensore condominiale</i>	Non presente
<i>Citofonico</i>	da verificare
<i>Condizionamento</i>	-
<i>Gas</i>	conformità: da verificare
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: 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>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>telefonico</i>	Da verificare
<i>Termico</i>	Riscaldamento autonomo, generatore ACS autonomo, diffusori: radiatori, conformità: da verificare.



Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio al piano terra e sito in Comune di Brembio e accesso da via Pietro Nenni n. snc, quindi attraverso cortile comune di cui al sub.704.

Si rileva che la presenza della porta di uscita del confinante supermercato sul cortile comune di cui al sub.704.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie garage	mq	26,60
sommano mq		26,60

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 13 particella 187 sub.702, categoria C/6¹⁸ - classe 2 - consistenza mq 23 - superficie catastale totale¹⁹ mq 23 - Rendita € 60,58

Via Monte Grappa n.34²⁰ - piano: T

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie²¹

Coerenze in contorno:

via Monte Grappa, via Pietro Nenni, cortile comune di cui al sub 704, beni di cui al sub.703

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa 2,80 m.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie garage	SLP	26,60	0,50	13,30
sommano mq				13,30

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

Caratteristiche descrittive:

18 C/6: Autorimessa

19 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)

20 La toponomastica non è aggiornata. L'ingresso avviene dalla via Pietro Nenni n.snc e attraverso cortile comune. L'aggiornamento è competenza degli uffici comunali

21 Dati relativi alla planimetria presentata il 11/01/2000

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: avv. Flavio Pavani

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 13



COPIA PRIVACY

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non verificabile
<i>Strutture verticali:</i>	muratura
<i>Travi:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: c.a. e laterizio
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: in coppi

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante in lamiera verniciata, apertura manuale condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura, coibentazione: non verificabile,
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Ascensore condominiale</i>	Non presente
<i>Citofonico</i>	Non presente
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Descrizione negozio a bar di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso bar sito in Comune di Brembio e accesso da via Pietro Nenni n. snc e attraverso cortile comune di cui al sub.704.

Composto da locale a bar con bagno di servizio raggiungibile dall'esterno. Il bagno per la clientela è esterno alla sagoma edificata e privo di autorizzazione.

Si rileva che la presenza della porta di uscita del confinante supermercato sul cortile di cui al sub.704.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa

superficie negozio e accessorio	mq	56,60
sommano mq		56,60



COPIA PRIVACY

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 13 particella 187 sub.703, categoria C/1²² - classe 2 - consistenza mq 46 - superficie catastale totale²³ mq 54 - Rendita € 788,73
Via Pietro Nenni n.1 - piano: T
Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie²⁴

Coerenze in contorno:

via Monte Grappa, via Pietro Nenni, cortile comune di cui al sub 704, vano scala comune di cui al sub 704

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa 2,70 m.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
superficie negozio e accessorio	SLP	56,60	1,00	56,60
			sommano mq	56,60

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non verificabile
<i>Strutture verticali:</i>	muratura e cemento armato
<i>Travi:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: c.a. e laterizio
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: in coppi
<i>Scale</i>	Interne, in calcestruzzo, rivestimento in ceramica
<i>Balconi</i>	In cemento armato, parapetto in muratura

²² C/1: negozi e botteghe

²³ 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)

²⁴ Dati relativi alla planimetria presentata il 03/06/2014 protocollo n.LO0021693



COPIA PRIVACY

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetro antisfondamento doppio, inferriate lato strada, condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno, condizioni: discrete

Manto di copertura non verificabile

Pareti esterne: Materiale: muratura, coibentazione: cappotto interno, condizioni: buone

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

Plafoni materiale: stabilitura, condizioni: buone

Rivestimento materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone

Porta di ingresso tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro doppio, condizioni: buone

Impianti:

Antifurto non presente

Ascensore condominiale non presente

Citofonico non presente

Condizionamento Split interno bar

Gas conformità: da verificare

Energia solare non presente

Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare

Fognatura: tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Idrico tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

telefonico Da verificare

Termico Riscaldamento autonomo, generatore ACS autonomo, diffusori: radiatori, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima



COPIA PRIVACY

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 18/09/2023.

I valori unitari considerano lo stato dei luoghi e la necessità di ricollocare il bagno per la clientela del bar

La valutazione è stata effettuata alla data del 14/05/2024 con il metodo comparativo per confronto con altri beni simili, ubicati nella zona di interesse e oggetto di recenti compravendite e, in mancanza, verificando tra gli Ask Price.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Brembio;
- 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

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	86,30	€ 580,00	1	€ 50.054,00
Superficie balconi	2,22	€ 580,00	1	€ 1.287,60
Totale	88,52			€ 51.341,60
Valore arrotondato al migliaio				€ 51.000,00

B. Box doppio

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie garage	13,30	€ 580,00	1	€ 7.714,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 8.000,00

C. Bar

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	48,40	€ 750,00	1	€ 36.300,00
Lavanderia-bagno	4,08	€ 750,00	1	€ 3.060,00
Servizi igienici	3,36	€ 750,00	1	€ 2.520,00
Totale	55,84			€ 41.880,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 42.000,00

Riepilogo:

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
 Custode Giudiziario: avv. Flavio Pavani
 Perito: ing. Silvia Croce
 pag. 17



COPIA PRIVACY

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento mansardato	93,70	1	€ 51.000,00
B	Box doppio	26,60	1	€ 8.000,00
C	negozio a bar	57,70	1	€ 42.000,00
Totale				€ 101.000,00

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: -€ 15.150,00
- 8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 9.000,00
- 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 è stato così formato nell'intento di aumentarne l'appetibilità. Qualora necessitasse è possibile procedere con la vendita separata dei singoli corpi

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 76.850,00

Relazione lotto 002 creata in data 15/05/2024

Il perito
SILVIA CROCE

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

