
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

*******non in proprio ma nella qualità di mandataria di**

CONTRO

N. Gen. Rep. 116/23

Giudice Dott.ssa: **M.T. Latella**

Custode Giudiziario: Avv. Pedretti Maira

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 708

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

P.IVA 12791210151

con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1

cellulare: 338/8019866

telefono e fax: 0377/901706

e-mail: architetti@istarch.net

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
1 di 12



Beni in Caselle Lurani (LO), Via San Mauro snc (ora Via Verdi N. 8 angolo Via Vivaldi)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad unità immobiliare “di Testa” denominata “V6” sviluppata su due piani: Terra/primo di villetta facente parte di palazzina condominiale composta di appartamenti e appartamenti in villa questi aventi area di proprietà esclusiva come nel caso dell’unità staggita, dotata di cantina posta in esterno all’abitazione al piano terra e box collegato posto sul retro della palazzina. L’immobile è sito in Comune di Caselle Lurani (LO), Catastalmente Via San Mauro snc., in loco l’ingresso pedonale avviene da Via Verdi n. 8 (cfr.all. 1,4,13,14,15)

Trattasi di appartamento in villa ad uso residenziale all’interno di un complesso condominiale denominato “Il Castelletto” costituito da più corpi di fabbrica, costruito in più fasi a partire dal 2002, composto da piano terra con soggiorno, disimpegno, cucina abitabile e WC , scala di collegamento con il piano primo composto da disimpegno bagno, due camere da letto oltre terrazzino attualmente coperto, cantinola in esterno e box collegato all’abitazione mediante porta tagliafuoco posta nel disimpegno al piano terra. Cantina di cui al punto A1 e box di cui al punto B. In esterno area cortilizia lasciata a giardino distinta al map.297 ad uso esclusivo e recintata.

Si tratta di un’unità in affaccio verso corsello carraio e strada pedonale interna di accesso al condominio posta in zona di espansione denominata “CUSANINA”. Abbandonata da anni dalla proprietà nel complesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. L’appartamento presenta finiture di capitolato: pavimenti in bicottura simil cotto posate in diagonale, nel bagno rivestimento di ceramica, porte in legno, placche impianto elettrico di capitolato di colore nero. I serramenti e le tapparelle in legno risultano all’analisi visiva dotate di doppio vetro e zanzariera, in particolare le persiane esterne necessitano di controllo e manutenzione ordinaria urgente (la persiana della cucina è stata tolta in quanto non più in efficienza). L’immobile da anni non viene utilizzato, per questo motivo necessita di un controllo puntuale degli impianti con rilascio di attestato di rispondenza alla norma. Il mancato utilizzo del bene e la crescita di verde infestante a ridosso delle murature perimetrali ha comportato il manifestarsi di problematiche legate all’umidità di risalita visibili al piano terra, nonché problematiche a carico della zoccolatura e finitura esterna di facciata. La gronda in legno necessita di manutenzione ordinaria, sono da verificare tutti i canali e le gronde, nonché l’eventuale scivolamento di eventuali tegole in particolare nella zona a confine con l’altra proprietà (sul muro della cantinola si notano macchie discendenti). Al piano Primo tetto a vista in legno. Il terrazzino al piano primo risulta totalmente coperto ma senza titolo. Detta copertura toglie luce alla camera impedendo la verifica dei rapporti aeroilluminanti. (si prevede sanatoria con ripristino dei luoghi autorizzati o inserimento di finestre a tetto). Infatti, nella pratica edilizia era previsto un pozzo di luce poi non eseguito. Si segnala che il box presenta un’altezza interna di h. 269.5 in luogo dei 240 autorizzati, mentre l’abitazione presenta un’altezza interna del piano terra di h. 267,00. Detta altezza non soddisfa i requisiti previsti dal regolamento di igiene, si dovrà pertanto, prevedere di rimuovere fino al vivo dei massetti la pavimentazione esistente, abbassando il piano del massetto facendo attenzione agli impianti sottostanti. Ai fini dell’abitabilità, attualmente ottenuta per silenzio assenso, si consiglia l’utilizzo di una finitura a resina che implica uno spessore di pochi millimetri, per il box si dovrà prevedere la posa di carton-gesso ignifugo per portare l’altezza interna a quella autorizzata. (cm 240). Non presente predisposizione di impianto di aria condizionata. Da verificare l’idoneità della caldaia, compreso libretto caldaia, questa posta in esterno. Il termostato è del tipo manuale.

L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 94,00 oltre circa 7.12 mq di balcone, mq. 4.84 destinati a cantina e box di mq 14.00 circa. Oltre area esterna di circa mq 110.00**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14, 15)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 9 mappale 296 subalterno 10, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5 - P.T. 1 – Superficie Catastale 105 mq (totale escluse aree scoperte 93 mq), rendita € 255,65, graffato al 297 (giardino)

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
2 di 12



Nota: La planimetria catastale é riconducibile alla scheda presente in banca dati del 05/05/2003 prot. 31962
Nella trascrizione del pignoramento il civico non è indicato come in visura. Attualmente La via ha preso il nome di Via Verdi.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da atto di compravendita (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

- A.1. Cantina:** piccolo vano posto al piano terra, con accesso da giardino di proprietà al map. 297. Porta in ferro e finestra. Sviluppa una superficie di circa **mq 4.84(1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 map. 296 subalterno 10, graffato al 297

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di mappa (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

Nota: h interna rilevata cm 239.08.

- A.2. Giardino:** piccola area esterna recintata e in piano, con accesso da passaggio comune o da corsello carraio, circonda l'unità su tre lati. Sviluppa una superficie di circa **mq 110(1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 mappale 296 subalterno 10, **graffato al 297** (giardino)

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di mappa (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

- B. BOX:** box singolo ad uso autorimessa posto al piano terra, accessibile dall'unità abitativa o da passaggio carraio posto sul retro, lateralmente al condominio. Piastrellato e con punto luce. Basculante sezionale manuale. (cfr.all. 1,4,13,14,15)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 14,00. (1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 map. 296 subalterno 9, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 13, piano T -1, rendita € 34,24

Nota: La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati prot.31962 del 05/05/2003

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di map. (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

Nota: Si segnala che con il Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003 è stata depositata presso

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
3 di 17



il Catasto di Lodi pratica di variazione/soppressione di precedenti particelle. Nel caso della particella al map. 298 si era provveduto all'attribuzione dei dati di superficie. Successivamente per mero errore è intervenuta una variazione d'ufficio: variazione in soppressione in data 20/10/2015, pratica LO0032079 in atti dal 20/10/2010 (variazione d'ufficio n. 731.1/2015). La variazione ha comportato l'eliminazione del map. 298 dalla mappa. **SI DEVE SOTTOLINEARE CHE SU DETTO MAPPALE GRAVA SERVITÙ DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITÀ FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO "IL CASTELLETTO". INFATTI, L'ACCESSO PEDONALE ALLE UNITÀ AVVIENE DAL CAMMINAMENTO AL MAP. 298 DI PROPRIETÀ PRIVATA (atto di riferimento per la verifica della sussistenza del diritto di passaggio a favore di tutte le unità: compravendita a FIRMA NOTAIO ***** DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711).** Sarà opportuno che, **tramite semplice istanza al catasto, la proprietà chieda il reinserimento in mappa della particella citando nell'istanza il mal interpretato Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003.**

NOTA: La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la superficie esterna lorda SEL= area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale do m. 1.50 dal piano di pavimento.

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma UNI 10750: 2005, di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

Computo delle superfici:

100% delle superfici calpestabili
100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
Rapporti mercantili applicati alle superfici:
100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
25% Balconi/ terrazze scoperti, fino a 25 mq oltre 0,10
35% Balconi/ terrazze coperti (chiuso su tre lati)
35% dei patii e porticati
60% delle verande
15% dei giardini di appartamento
10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili (depositi), il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel DPR 23/03/1998 n. 138

50% qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% qualora non comunicanti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di villetta di testa su due piani in buono stato manutentivo interno, sufficiente in esterno, posta in un condominio denominato "Il Castelletto" in località Cusanina, Caselle Lurani. Dotato di cantina esterna, giardino e Box, con possibilità di parcheggio esterno. Il fabbricato è composto di più blocchi costruiti nei primi anni 2000. (cfr.all. 1)

Caratteristiche zona: periferica, a traffico limitato, poche possibilità di parcheggi esterni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le mappe dei comuni vicini a Caselle Lurani:

Casaletto Lodigiano 1,5 km | Salerano sul Lambro 2,7 km | Valera Fratta 3,2 km | Marudo 3,4 km | Castiraga Vidardo 4,4 km | Bascapè (PV) 4,7 km | Torvecchia Pia (PV) 4,9 km | Lodi Vecchio 5,2 km | San Zenone al Lambro (MI) 5,2 km | Torre d'Arese (PV) 5,3 km | Cerro al Lambro (MI) 5,7 km | Borgo San Giovanni 5,9 km | Sant'Angelo Lodigiano 6,1 km | Marzano (PV) 6,2 km | Villanterio (PV) 6,8 km | Landriano (PV) 8,5 km | Carpiano (MI) 9,5 km | Lodi 11,8 km.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade: il comune di Caselle Lurani è lambito dalla Strada Provinciale 205 Via Emilia

Ferrovie: il territorio comunale è servito da stazione.

Autostrade: il comune di Caselle Lurani si trova a circa 13,8 km dal casello autostradale di Pieve Fissiraga.

La popolazione da rivelazione ISTAT risulta in diminuzione.

Servizi offerti dalla zona (fuori dal paese): asilo nido (buono, Sant'Angelo Lodigiano), centro commerciale (buono, Sant'Angelo Lodigiano), cinema (buono, Lodi), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), vigili urbani (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media

Esecuzione Forzata n. 116/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA

Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA

Perito: Arch. L. Robbiati

4 di 17



superiore (buono, Sant'Angelo Lodigiano, Lodi), supermercati (buoni), Ospedale (buono, Lodi), Vigili del Fuoco (buono, Lodi).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 94,00 oltre circa 7.12.00 mq di balcone, mq. 4.84 destinati a cantina e box di mq 14.00 circa. Oltre area esterna di circa mq 110.00**

3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 2,17)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 13/12/2023, 23/01/2024 e 20/03/2024 insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava libera, occupata da cose mobili di proprietà dell'esecutato. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi **non** ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, alcun contratto di locazione.

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: **Nessuna.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

ALLA DATA DEL 24/01/2024 (cfr. 6, 8-11)

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni a favore della ***** **contro** ***** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 04/06/2003 Rep. n. 58026; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10/06/2003 ai nn. 11238/2865
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 200.000,00
Riferito limitatamente a: unità staggite.

Successiva

Ipoteca volontaria in rinnovazione: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni a favore della ***** **contro** ***** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 04/06/2003 Rep. n. 58026; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10/06/2003 ai nn. 11238/2865
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 200.000,00
Altri dati Iscrizione n° R.P. 2865 del 10/06/2003 Richiedente *****
NOTA: nel quadro D si precisa che la ***** è stata fusa ed incorporata in BMPS che ha poi ceduto alla *****.
Riferito limitatamente a: unità staggite.

Pignoramenti: (cfr.6,12)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di ***** **contro** ***** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 13/06/2023 al Rep. n. 1757 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 30/06/2023 ai nn. 11231/7551.

Riferito limitatamente a: unità staggite.

Nota: Nella trascrizione del pignoramento. Viene indicato ancora la strada di Lottizzazione come in visura: Via San Maur SNC



4.2.3 *Altre trascrizioni/iscrizioni: nessuna*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** (cfr.all. 13)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

DA UN PUNTO DI VISTA DEL DISEGNO PLANIMETRICO:

1) Da un punto di vista della distribuzione planimetrica i disegni depositati corrispondono allo stato dei luoghi; tuttavia, si riscontrano alcune differenze tra le altezze interne indicate sia nella sezione depositata con la pratica edilizia, sia in planimetria catastale. Per il piano terra ci troviamo di fronte al mancato rispetto sia del regolamento di igiene che del regolamento edilizio venendo a mancare il rispetto dell'art 3.4.7 del RLI ovvero H. interna 270 per gli spazi abitativi, derogabile a cm 240 per i locali di passaggio e/o accessori. Per quanto riguarda il piano primo, stante la verifica dell'altezza media dei locali pari a cm 270, si dovrà considerare l'intera lottizzazione per verificare la possibilità del maggior volume risultante dalla maggior altezza interna. Inoltre, nelle tavole comunali si dichiarava pozzo di luce sulla copertura del terrazzino al piano primo, poi non realizzato, impedendo la verifica dei rapporti aeroilluminanti della stanza. Inoltre, per il Box era stata dichiarata un'altezza interna pari a cm 240 mentre attualmente si rileva un'altezza pari a cm 270. In questo caso come per la copertura sul terrazzino si dovrà provvedere al ripristino del progetto autorizzato.

Si precisa che i beni staggiti hanno comunque ottenuto attestazione di agibilità per silenzio assenso ovvero sulla base delle dichiarazioni fornite dal Direttore dei lavori (in data 14/05/2003). Pertanto, salvo lavori che comportino una manutenzione straordinaria coinvolgente più del 30% della superficie, non sarà necessario richiedere nuova agibilità (SCA).

Si evidenzia l'art. 3.1.13 del RLI nel quale al punto 4, si evidenzia che un alloggio è dichiarabile non abitabile qualora i requisiti di superficie ed altezza siano inferiori al 90% di quelli previsti agli artt. 3.4.4, 3.4.7, 3.4.8-

Regolarizzazioni:

Sanatoria edilizia con ripristino dello stato legittimo dei luoghi € 516,00

Costo del Tecnico accertatore € 2.500,00

Si segnala che, se si dovesse rendere necessario il rifacimento del tetto per riportarlo alla situazione di progetto, si dovrebbero preventivare circa €/mq 300,00*70 mq circa= € 21.000,00- L'eventuale cambio di Caldaia/inserimento pompa di calore si aggirerà intorno ai 4.500,00 €

Qualora si dovesse valutare di mantenere lo stato difforme e sanare il maggior volume realizzato si dovrà provvedere al calcolo degli oneri rapportandolo a quanto versato nel 2002 e riconoscendo al Comune il doppio della differenza tra il concesso e il realizzato. Si ricorda che la sanatoria non rende automaticamente agibile un bene se per lo stesso non vengono apportate le modifiche previste dal R.L.I.

Di quanto sopra se ne terrà conto nel prezzo di cessione che terrà conto delle segnalazioni sopra riportate.

- **RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: OCCORRE EFFETTUARE UNA VERIFICA DEGLI STESSI PRIMA DELL'UTILIZZO (in quanto non utilizzati da tempo)**

€ 1.800,00

(DETTO COSTO È RELATIVO ALLA VERIFICA NON A LAVORI DI RIFACIMENTO TOTALE DEGLI STESSI. IL VALORE DI CESSIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE)

4.3.2. **Conformità catastale:** (cfr.all. 14)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

Nessuna difformità che incida sulla rendita

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulle visure sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione.

La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi. Unica osservazione nelle schede si dichiarano h. interne differenti da quelle rilevate (dati che non incidono sulla rendita). L'indirizzo attualmente è Via Verdi n. 8 e non più la strada di Lottizzazione Via San Mauro snc.



Regolarizzazioni: ad oggi nessuna.
Riferito limitatamente a unità staggitte e fabbricati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all. 16)

L'appartamento oggetto di stima NON È DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... procedura esecutiva singola..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Si invita a richiedere il regolamento di condominio all'Amministratrice.

SI SEGNALE CHE NELL'ATTO DI ACQUISTO DELL'UNITA' STAGGITA (2003) NON SI CITA CHE L'ACCESSO ALL'UNITA' AVVIENE DAL CAMMINAMENTO CONDOMINIALE REALIZZATO SULL'AREA URBANA AL FG 9 MAP. 298. DETTA AREA DI PROPRIETA' PRIVATA È GRAVATA DI SERVITU' DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO DENOMINATO "IL CASTELLETTO", PERTANTO ANCHE DELL'UNITA' STAGGITA. DETTA SERVITU' È STATA STABILITA CON SUCCESSIVO ATTO DI ACQUISTO DELL'AREA URBANA SUCCITATA A FIRMA NOTAIO ***** DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711.

Si segnala: Con il Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003 è stata depositata presso il Catasto di Lodi pratica di variazione/soppressione di precedenti particelle. Nel caso della particella al map. 298 IN QUELLA DATA si era provveduto all'attribuzione dei dati di superficie. Successivamente per mero errore DA PARTE DELL'UFFICIO PREPOSTO, è intervenuta una variazione d'ufficio: variazione in soppressione del 20/10/2015, pratica LO0032079 in atti dal 20/10/2010 (variazione d'ufficio n. 731.1/2015). La variazione ha comportato **l'eliminazione del map. 298 dalla mappa (vedasi estratto di mappa allegato: (cfr.all. 15)). SI DEVE SOTTOLINEARE CHE SU DETTO MAPPALE GRAVA SERVITU' DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO "IL CASTELLETTO". INFATTI, L'ACCESSO PEDONALE ALLE UNITA' AVVIENE DAL CAMMINAMENTO AL MAP. 298 DI PROPRIETA' PRIVATA (L'atto di riferimento per la verifica della sussistenza del diritto di passaggio a favore di tutte le unità è la compravendita a FIRMA NOTAIO ***** DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711). Sarà opportuno che, tramite semplice istanza al catasto, la proprietà (non esecutata) chieda il reinserimento in mappa della particella citando nell'istanza il mal interpretato Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003.**

Spese Condominiali (alla data del 12/02/2024):

Ammontare del debito ad oggi accumulato	€ 7.049,59
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione (GESTIONE ORDINARIA DAL 01/09/22 AL 31/08/23 chiuse a consuntivo 2023)	€ 928,57
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2024 spese straordinarie previste	€ 706,23 € ---
Quota millesimale pari millesimi 46.43 millesimi	
L'impianto di riscaldamento è autonomo, acqua IN COMUNE (VI SONO CONTA LITRI DI SOTTRAZIONE PER IL CALCOLO DELLE QUOTE ACQUA), spese luce per parti comuni, il condominio non è in possesso di A.P.E., l'Amministratore ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale presenza di amianto, AMMINISTRATORE NON A CONOSCENZA DELLA PRESENZA DI CONTA LITRI ACQUA NELL'UNITA' STAGGITA	

Cause in corso: non segnalate

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a: corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. 4, 5, 6, 7, fascicolo di causa)

6.1 Attuali proprietari:

* Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
7 di 17



***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Proprietario dal 04/06/2003 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dalla ***** (Sig. ***** **Presidente del Consiglio di Amministrazione della società**) con **atto di compravendita** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 04/06/2003 al Rep. 58025/13006; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10/06/2003 ai nn. 11237/6343.

Riferito limitatamente a: unità staggite

Nota: patti speciali:” ...la parte acquirente si rende edotta la parte acquirente che e’ stata stipulata in data 17/05/2002 con l’utenza della roggia fiorenza una convenzione riguardante l’immissione delle acque chiare nei termini e nelle condizioni di cui al testo della convenzione andato allegato sotto la lettera “b” a precedente atto a rogito dr. *** in data 15/05/2003 rep. 57938/12941, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22/05/2003 ai nn. 9902/5619 che la parte acquirente si obbliga a rispettare ogni eccezione o riserva rimosse...”**

Generalità delle Parti:

***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F.: ***** quota 1/1

***** , con sede in ***** , Via ***** C.F. / P. IVA: ***** quota 1/1

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

*Società ***** . C.F./P.IVA ***** quota 1/1

Proprietaria dal 18/10/2001 al 04/06/2003

La ***** , per la quota di 1/1 diviene proprietaria del terreno su cui sorgono i beni oggetto di procedura con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 18/10/2001 al Rep. 55908/11550; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22/10/2001 ai nn. 16976/10350.

Riferito limitatamente a: Terreno su cui sorgono le unità staggite.

PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 13)

L’Ufficio Tecnico del Comune di Caselle Lurani (Lo), relativamente all’immobile in oggetto, ha reperito e messo a disposizione del perito estimatore i seguenti titoli abilitativi:

- **prot. 469/02 del 29/01/2002: Concessione Edilizia n. 817/01 rilasciata in data 07/12/2001 successiva variante (DIA) del 08/05/2003**, rilasciata dal Caselle Lurani (Lo), a ***** , successiva **dichiarazione di abitabilità PER SILENZIO ASSENSO** in data 19/09/2003 PROT.3871 per COMPLESSO RESIDENZIALE – lotto 2/FASE a.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A, A1, A2 e B

B. APPARTAMENTO

Quota intera relativamente ad unità immobiliare “di Testa” denominata “V6” sviluppata su due piani: Terra/primo di villetta facente parte di palazzina condominiale composta di appartamenti e appartamenti in villa questi aventi area di proprietà esclusiva come nel caso dell’unità staggita, dotata di cantina posta in esterno all’abitazione al piano terra e box collegato posto sul retro della palazzina. L’ immobile è sito in Comune di Caselle Lurani (LO), Catastalmente Via San Mauro snc., in loco l’ingresso pedonale avviene da Via Verdi n. 8 (cfr.all. 1,4,13,14,15)

Trattasi di appartamento in villa ad uso residenziale all’interno di un complesso condominiale denominato “Il Castelletto” costituito da più corpi di fabbrica, costruito in più fasi a partire dal 2002, composto da piano terra con soggiorno, disimpegno, cucina abitabile e WC , scala di collegamento con il piano primo composto da disimpegno bagno, due camere da letto oltre terrazzino attualmente coperto, cantinola in esterno e box collegato all’abitazione mediante porta tagliafuoco posta nel disimpegno al piano terra. Cantina di cui al punto A1 e box di cui al punto B. In esterno area cortilizia lasciata a giardino distinta al map.297 ad uso esclusivo e recintata.

Si tratta di un’unità in affaccio verso corsello carraio e strada pedonale interna di accesso al condominio posta in zona di espansione denominata “CUSANINA”. Abbandonata da anni dalla

Esecuzione Forzata n. 116/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA

Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA

Perito: Arch. L. Robbiati

8 di 17



proprietà nel complesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento presenta finiture di capitolato: pavimenti in bicottura simil cotto posate in diagonale, nel bagno rivestimento di ceramica, porte in legno, placche impianto elettrico di capitolato di colore nero. I serramenti e le tapparelle in legno risultano all'analisi visiva dotate di doppio vetro e zanzariera, in particolare le persiane esterne necessitano di controllo e manutenzione ordinaria urgente (la persiana della cucina è stata tolta in quanto non più in efficienza). L'immobile da anni non viene utilizzato, per questo motivo necessita di un controllo puntuale degli impianti con rilascio di attestato di rispondenza alla norma. Il mancato utilizzo del bene e la crescita di verde infestante a ridosso delle murature perimetrali ha comportato il manifestarsi di problematiche legate all'umidità di risalita visibili al piano terra, nonché problematiche a carico della zoccolatura e finitura esterna di facciata. La gronda in legno necessita di manutenzione ordinaria, sono da verificare tutti i canali e le gronde, nonché l'eventuale scivolamento di eventuali tegole in particolare nella zona a confine con l'altra proprietà (sul muro della cantinola si notano macchie discendenti). Al piano Primo tetto a vista in legno. Il terrazzino al piano primo risulta totalmente coperto ma senza titolo. Detta copertura toglie luce alla camera impedendo la verifica dei rapporti aeroilluminanti. (si prevede sanatoria con ripristino dei luoghi autorizzati o inserimento di finestre a tetto). Infatti, nella pratica edilizia era previsto un pozzo di luce poi non eseguito. Si segnala che il box presenta un'altezza interna di h. 269,5 in luogo dei 240 autorizzati, mentre l'abitazione presenta un'altezza interna del piano terra di h. 267,00. Detta altezza non soddisfa i requisiti previsti dal regolamento di igiene, si dovrà pertanto, prevedere di rimuovere fino al vivo dei massetti la pavimentazione esistente, abbassando il piano del massetto facendo attenzione agli impianti sottostanti. Ai fini dell'abitabilità, attualmente ottenuta per silenzio assenso, si consiglia l'utilizzo di una finitura a resina che implica uno spessore di pochi millimetri, per il box si dovrà prevedere la posa di carton-gesso ignifugo per portare l'altezza interna a quella autorizzata. (cm 240). Non presente predisposizione di impianto di aria condizionata. Da verificare l'idoneità della caldaia, compreso libretto caldaia, questa posta in esterno. Il termostato è del tipo manuale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 94,00 oltre circa 7.12 mq di balcone, mq. 4.84 destinati a cantina e box di mq 14.00 circa. Oltre area esterna di circa mq 110.00**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14, 15)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 9 map.ale 296 subalterno 10, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5 - P.T. 1 – Superficie Catastale 105 mq (totale escluse aree scoperte 93 mq), rendita € 255,65, graffato al 297 (giardino)

Nota: La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati del 05/05/2003 prot. 31962
Nella trascrizione del pignoramento il civico non è indicato come in visura. Attualmente La via ha preso il nome di Via Verdi.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da atto di compravendita (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

A.1. Cantina: piccolo vano posto al piano terra, con accesso da giardino di proprietà al map. 297. Porta in ferro e finestra. Sviluppa una superficie di circa **mq 4.84(1)**.

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 map. 296 subalterno 10, graffato al 297

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di mappa (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

Nota: h interna rilevata cm 239.08.



A.2. **Giardino:** piccola area esterna recintata e in piano, con accesso da passaggio comune o da corsello carraio, circonda l'unità su tre lati. Sviluppa una superficie di circa mq 110(1).

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 mappale 296 subalterno 10, **graffato al 297**

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di mappa (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

B. **BOX:** box singolo ad uso autorimessa posto al piano terra, accessibile dall'unità abitativa o da passaggio carraio posto sul retro, lateralmente al condominio. Piastrellato e con punto luce. Basculante sezionale manuale. (cfr.all. 1,4,13,14,15)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14,00. (1).

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 14)

Intestata al Sig. ***** nato a ***** (*****) il ***** , C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 9 map. 296 subalterno 9, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 13, piano T -1, rendita € 34,24

Nota: La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati prot.31962 del 05/05/2003

Coerenze in un sol corpo ed in contorno come da estratto di map. (in senso orario)

Corsello comune di manovra al map. 299;

Map.253

passaggio comune al map. 298 (nell'atto di compravendita ancora indicato come Area urbana al map.298);

Mappali 296 sub.1, 296 sub.7, 296 sub.8, tutti del fg.9.

Nota: Si segnala: Con il Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003 é stata depositata presso il Catasto di Lodi pratica di variazione/soppressione di precedenti particelle. Nel caso della particella al map. 298 IN QUELLA DATA si era provveduto all'attribuzione dei dati di superficie. Successivamente per mero errore DA PARTE DELL'UFFICIO PREPOSTO, è intervenuta una variazione d'ufficio: variazione in soppressione del 20/10/2015, pratica LO0032079 in atti dal 20/10/2010 (variazione d'ufficio n. 731.1/2015). La variazione ha comportato l'eliminazione del map. 298 dalla mappa (vedasi estratto di mappa allegato: (cfr.all. 15)). SI DEVE SOTTOLINEARE CHE SU DETTO MAPPALE GRAVA SERVITÙ DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITÀ FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO "IL CASTELLETTO". INFATTI, L'ACCESSO PEDONALE ALLE UNITÀ AVVIENE DAL CAMMINAMENTO AL MAP. 298 DI PROPRIETÀ PRIVATA (L' atto di riferimento per la verifica della sussistenza del diritto di passaggio a favore di tutte le unità è la compravendita a FIRMA NOTAIO ***** DEL 30/07/2004 NN. 20688/8105 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LODI IN DATA 04/08/2004 AI NN. 16817/9711). Sarà opportuno che, tramite semplice istanza al catasto, la proprietà (non eseguita) chieda il reinserimento in mappa della particella citando nell'istanza il mal interpretato Tipo Mappale n. 28824 DEL 16/04/2003.

SUPERFICI

	D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento		Sup. reale	94,00	1,00	94,00
Balcone		lorda			
			7.12	0,25	1.78
Giardino			110	0.10	11.0
Cantina		Sup. reale	4.84 c.	0,30	1.45
		lorda			



Box	Sup. reale lorda	14,00 c.	0,50	7.00
	Sup. Reale Lorda	229.96 c.		Mq equivalenti 115.23

NOTA: La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la superficie esterna lorda SEL= area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata estremamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale do m. 1.50 dal piano di pavimento.

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma UNI 10750: 2005, di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

Computo delle superfici:

- 100% delle superfici calpestabili
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- Rapporti mercantili applicati alle superfici:
- 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% Balconi/ terrazze scoperti, fino a 25 mq oltre 0,10
 - 35% Balconi/ terrazze coperti (chiuso su tre lati)
 - 35% dei patii e porticati
 - 60% delle verande
 - 15% dei giardini di appartamento
 - 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili (depositi), il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel DPR 23/03/1998 n. 138

- 50% qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale
- 25% qualora non comunicanti

Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto

Cantina Pavim. interna: materiale: piastrelle
Rivestimento: materiale: nessuno
Porta di ingresso: tipologia: porta in legno
Impianti: Elettrico: presente

Box

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavim. interna: materiale: battuto di cemento
- Rivestimento: materiale: nessuno
- Portone di ingresso: tipologia: basculante manuale in lamiera di ferro a doppia anta con sopraluca in vetro.
- Impianti: Elettrico: presente

Appartamento in fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* materiale-tipologia: travi e pilastri c.a.
condizioni: non verificabile
Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
- Strutture verticali:* materiale: Materiali: cassa vuota con paramento esterno in forati sp 12 e paramento interno in forati sp. 8
condizioni: non verificabile
Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
- Travi:* materiale: legno e c.a. condizioni: buone
- Solai:* tipologia: latero cemento
Condizione: non verificabile a vista in buono stato
Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
- Copertura struttura:* tipologia: struttura portante in travetti di legno e copertura in coppi antichi
Condizioni: da verificare eventuali perdite zona canali
Si riferisce limitatamente a: intero fabbricato
- Scale:* tipologia: interne a singola rampa: c.a.
Condizioni: buone
- Balconi:* materiale: c.a.
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: balcone del fabbricato
- Cancello pedonale/*

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
11 di 17



<i>Carraio</i>	tipologia: cancelletto pedonale ferro a disegno semplice e rete Si riferisce limitatamente a: ingresso a villetta
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno vetro doppio protezione: persiane in legno;
<i>Infissi interni:</i>	materiale: porte in legno tamburate
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: coppi anticati, Condizioni: non verificate
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: muratura, materiale: facciate e dipinte di colore giallo
<i>Pareti interne</i>	tipologia: forati 8/12/24 + intonaco + tinteggiatura
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelloni in cemento
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle e ceramica
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno h. 200, e cucina parete attrezzata h. 1.60
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti –caldaia murale esterna da verificare anche l’uscita fumi, l’esalazione, la funzionalità dell’impianto in quanto non usato da anni
<i>Antenna ():</i>	tipologia: non verificabile
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio citofono non verificato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: impianto da verificare
<i>Termico:</i>	tipologia: riscaldamento autonomo alimentazione: metano, diffusori: caloriferi da verificare funzionalità
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente non verificato
<i>Elettrico:</i>	tipologia: non verificato, tensione: 220V
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all’attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il “più probabile” su base estimativa ma deve intendersi comunque “orientativo e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o aumento

Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiati, avvenute in data 13/12/2023, 23/01/2024 e 21/03/2024. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 22/03/2024.

8.2. Valutazione Degli Immobili

Secondo gli Standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach di seguito MCA) Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti di seguito elencati:

Segmentazione del Mercato

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Misurazione delle superfici

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Il metodo di confronto del mercato

Esecuzione Forzata n. 116/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA

Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA

Perito: Arch. L. Robbiati

12 di 17



Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti può essere il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento. Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Comparativo 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 19/03/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/7207552

Indirizzo: Via Verdi 8

Descrizione:

comune di Caselle Lurani, in contesto signorile, luminoso trilocale posto al secondo ed ultimo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale, cameretta, balcone e ampio terrazzo di 60mq.

L'appartamento gode di una tripla esposizione ed oltre ai 97mq si aggiungono 60mq del balcone e del terrazzo.

L'appartamento è fornito di infissi in legno ed impianto aria condizionata.

Caratterizzano la soluzione le travi a vista e i pavimenti in cotto.

Completa la soluzione la cantina. Certificazione energetica dell'edificio terminato: Non indicato

Caratteristiche specifiche

97 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Buono stato

Riscaldamento autonomo

Classe energetica: In corso

Costruzione

2° piano

Senza ascensore

Dotazione

Aria condizionata

Superfici principali e secondarie: mq 97,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Pari a: € 98.000 (€/mq): 1010,00

Zona: Periferica

Comparativo 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 19/03/24

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/cslclz65

Indirizzo: Via Verdi 8

Descrizione:

CASELLE LURANI: in contesto signorile tenuto in ottime condizioni, immerso nel verde, proponiamo bellissimo 3 locali di 80 MQ completamente ristrutturato situato all'ULTIMO PIANO di una piccola palazzina di un solo piano e con basse spese condominiali, così composto: Ingresso, soggiorno con uscita sul balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno notte, cameretta, bagno padronale finestrato con box doccia e ampia camera matrimoniale. L'appartamento si presenta in ottime condizioni interne con pavimentazione in ceramica in tutte le zone, infissi in legno doppio vetro, porta blindata e aria condizionata. Completa la proprietà una cantina di pertinenza e box. Certificazione energetica dell'edificio terminato: F

Caratteristiche specifiche

80 m² commerciali, 78 m² calpestabili

3 locali

1 bagno

Balcone

Esecuzione Forzata n. 116/23

-LOTTO 1-

Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA

Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA

Perito: Arch. L. Robbiati

13 di 17



Garage/posto auto incluso nel prezzo
Buono stato
Cantina
Orientamento sud, est, ovest
Costruito nel 2005
Riscaldamento autonomo: Gas naturale
Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (123 kWh/m² anno)
Costruzione
1° piano
Senza ascensore
Dotazione
Aria condizionata
Aree verdi
Superfici principali e secondarie: mq 80,00
Superficie di riferimento: Lorda
Tipologia: Abitazione di tipo civile
Pari a: €.97.000 (€/mq): 1212,00
Zona: Periferica

Comparativo 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data Rilevazione: 19/03/24
Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/cslld39
Indirizzo: Via Cusani 9

Descrizione: villa a schiera indipendente con box e giardino privato di 150 MQ, costruita nel 2006, inserita in un contesto residenziale tranquillo e avvolta dalla serenità della campagna lodigiana.

Caratteristiche dettagliate: Struttura su 3 piani: - Piano terra: Accogliente ingresso con porta d'accesso al cortile, che dona alla casa una sensazione di accoglienza fin dall'arrivo e una graziosa taverna. - Primo piano: Luminoso soggiorno con balcone, cucina moderna e funzionale con ulteriore balcone e un bagno finestrato con box doccia. Ogni dettaglio è stato curato con attenzione per offrire uno spazio accogliente e pratico per la vita quotidiana. - Secondo piano: Tre camere da letto, progettate per garantire il massimo comfort e un bagno padronale di design che completa il piano notte. Esterno:

- Il giardino antistante offre un ingresso al box di pertinenza, rendendo la tua casa facilmente accessibile e garantendo la sicurezza del tuo veicolo mentre tramite ingresso al piano terra si accede alla parte posteriore del cortile con barbecue e spazio da utilizzare per eventuali pranzi/cene in famiglia o attività di svago, Ristrutturazione recente: - Questa villa è stata oggetto di una ristrutturazione recente, garantendo uno stato impeccabile e eliminando la necessità di ulteriori lavori. Dettagli interni: - La pavimentazione in ceramica al primo piano conferisce un tocco di eleganza, mentre gli infissi in legno con doppie finestre e doppio vetro assicurano un isolamento termico e acustico di alta qualità. Comfort abitativo: - Il riscaldamento autonomo, il condizionatore, il citofono e la doppia esposizione conferiscono a questa residenza un livello di comfort superiore, garantendo un'esperienza abitativa ideale in ogni stagione. Balcone

Caratteristiche specifiche

Villetta a schiera

2 piani, 4 locali, 2 bagni, Balcone, Garage/posto auto, Buono stato, Orientamento sud, est
Costruito nel 2006

Riscaldamento autonomo: Gas naturale
Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (90,9 kWh/m² anno)

Dotazione

Aria condizionata

Con giardino

Superficie: 150 mq

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Codice dell'annuncio: cslld39

Pari a: €.178.000,00 (€/mq): 1.187,00

Zona: Periferica

Criteri Estimativi OMI- Agenzia del Territorio
Periodo 2-2023

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
14 di 17



Zona R1 Caselle Lurani
Tipo di destinazione: residenziale/box
Tipologia: villini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato Conservativo: Normale (non vengono presi in considerazione stati conservativi inferiori)
Valore di mercato min. (€/mq) 830/900,00 abitazione, 495 box
Valore di mercato max. (€/mq) 1100/ 1200,00 abitazione, 670 box

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it
Periodo: marzo 2024 R1 Caselle Lurani
Tipo di destinazione: villini/box
Tipologia: abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Valore di mercato min. (€/mq) 846 abitazione,
Valore di mercato max. (€/mq) 1142 abitazione

Nota: la scrivente ha provveduto anche ad effettuare ricerca su sito STIMATRIX di atti di compravendita avvenute negli ultimi 24 mesi per immobili di pari categoria catastale.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Caselle Lurani (LO), Conservatoria e NCEU di Lodi- **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:** Banca dati delle quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate-I semestre 2023; Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili-I semestre 2023, STIMATRIX, pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi,

8.4. Valutazione corpi

Confronto di Mercato:

Le rilevazioni dell'agenzia del territorio Periodo 1-2023 forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione di €/mq 1200. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia si ottiene un prezzo al mq. Di circa €/mq 840 per complessivi € 96.793,20 (valore intero), valore di diritto e quota

Coefficienti e punti di merito

Descrizione	Coefficiente di merito
Fattori posizionali: Posizione rispetto alla zona OMI - posizione rispetto alla zona presa in considerazione dei prezzari	---



Anzianità	Coefficiente di merito
Realizzato da oltre 20 anni (senza manutenzioni)	-10
Livello manutentivo	Coefficiente di merito
da ristrutturare	-10
Luminosità	Coefficiente di merito
scarsa	-5
Esposizione / Vista	Coefficiente di merito
interna	-5
Riscaldamento	Coefficiente di merito
Presente da verificare	---
Elettrico	Coefficiente di merito
Presente da verificare	---
TOTALE	- 30%

Si riparametra quindi il prezzo più sopra indicato, tenuto delle condizioni specifiche dell'unità in oggetto

8.5. Valutazione corpi

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale	94,00	1,00	94,00
Balcone	lorda	7,12	0,25	1,78
Giardino		110	0,10	11,0
Cantina	Sup. reale	4,84 c.	0,30	1,45
Box	lorda	14,00 c.	0,50	7,00
	Sup. Reale Lorda	229,96 c.		Mq equivalenti
				115,23

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	94,00	€ 840,00	€ 78.960,00
Balcone	1,78	€ 840,00	€ 1.495,20
Giardino	11,0	€ 840,00	€ 9.240,00
Accessori			
Cantina	1,45	€ 840,00	€ 1.218,00
Box	7,00	€ 840,00	€ 5.880,00
Valore appartamento			€ 89.695,20

Esecuzione Forzata n. 116/23
-LOTTO 1-
Giudice: Dott.ssa M. T. LATELLA
Custode: AVV. PEDRETTI MAIRA
Perito: Arch. L. Robbiati
16 di 17



Accessori

€ 7.098,00

Valore complessivo arrotondato**€ 96.793,20****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento	94,00	€ 78.960,00	€ 78.960,00
	Balcone	1,78	€ 1.495,20	€ 1.495,20
	Giardino	11,0	€ 9.240,00	€ 9.240,00
	Cantina	1,45	€ 1.218,00	€ 1.218,00
	Box	7,00	€ 5.880,00	€ 5.880,00
TOTALE			€ 96.793,20	

Adegamenti 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: **-€ 14.518,98**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
 Spese per difformità **- € 3.016,00**

Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti **- € 1.800,00**
 Opere di ripristino e messa in sicurezza
 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 dell'acquirente: **€ 77.458,22**

Castiglione d'Adda, 22/03/2024**Il Perito:
Arch. Laura Robbiati**