

---

# TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

## Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]  
nominata procuratrice della titolata odierna cessionaria del credito [REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
N. Gen. Rep. 125/2023

Giudice dott.ssa **Giulia Isadora Loi**  
Custode Giudiziario Dott. **Antonio Viola**

**ELABORATO PERITALE**

*marzo 2024*

*Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA*

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36*

*C.F. CRBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968*

*con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39*

*telefono: 0371439044*

*cellulare: 335287181*

*email: brunilde.cornalba@aebstudiotechnico.it*

---



**Beni in Borghetto Lodigiano (LO) – Via XI Settembre, 20**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a piano primo e sottotetto facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra e un interrato sita in comune di Borghetto Lodigiano (LO) Via XI Settembre, 20.

L'appartamento il cui accesso avviene da una scala posta nel vialetto pedonale privato ad uso esclusivo con annesso giardino, è composto da:

- piano primo: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera;
- piano sottotetto (autorizzato come sottotetto accessibile non abitabile): utilizzato come disimpegno e due camere da letto.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione, date le condizioni di elevata umidità interna che ha portato il manifestarsi in vari punti dell'abitazione di macchie di muffa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100 (calcolata considerando le destinazioni d'uso autorizzate). A completamento della proprietà è compresa la quota di 1/4 del mappale 533 sub 6 (area di manovra accesso box) e la quota di 1/2 del mappale 533 sub. 4 (scala di accesso ai box sub. 6 e 7).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Borghetto Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 7 Particella 533 Subalterno 5 unita alla particella 532 sub 4, categoria A/3, classe 5, superficie mq. 89 (incluse aree scoperte), vani 4,5 piano T-1-2, rendita: euro 218,46.

Coerenze da nord in senso orario del giardino: Via XI Settembre, mapp. 533 sub.3, mapp. 533 sub. 4, mapp. 533 sub. 1, mapp. 803, mapp. 486.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: mapp. 532 sub. 3, mapp. 533 sub. 1.  
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 del box a piano interrato facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra e un interrato sita in comune di Borghetto Lodigiano (LO) Via XI Settembre, 20.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 29.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Borghetto Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 7 Particella 532 Subalterno 7 categoria C/6, classe 4, superficie mq. 29, piano S1, rendita: euro 68,48.

Coerenze da nord in senso orario: box sub. 6, corsello box, box sub. 8, mapp. 533 sub. 5, mapp. 533 sub. 4.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in zona residenziale periferica a traffico locale medio con buona possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia;  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale e rurale con buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Lodi, Pavia.

Collegamenti pubblici (km): bus (250 m).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal debitore.

### 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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] del [REDACTED] n. rep. [REDACTED]  
iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] a firma del Tribunale di Lodi in data [REDACTED] al n. Rep. [REDACTED]  
trascritto a Lodi in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

##### 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:

Appartamento: **Non conforme**. Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia in quanto la soffitta è stata suddivisa in tre locali (ad oggi impropriamente utilizzati come zona notte).

Dette difformità potranno essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria con cui verranno autorizzate le partizioni della soffitta mantenendo l'attuale destinazione d'uso (sottotetto accessibile non abitabile).

Costi di regolarizzazione €. 2.500,00 compresi iva e contributi.

**Box: Conforme.**

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: **Non conforme**, in quanto la soffitta è stata suddivisa in tre locali (ad oggi impropriamente destinati a zona notte).

**Box: Non conforme**. In quanto in scheda catastale è stata riportata un'altezza del locale errata.

Entrambe le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA.

Costi di regolarizzazione €. 1.500,00 compresi iva e contributi.



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

Le spese per la gestione delle parti comuni vengono ripartite come da quote di proprietà in quanto essendo solo quattro unità abitative non c'è obbligo e necessità di costituire un Condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:****6.1.1 dal 22/07/2016 ad oggi**

Intestato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted],  
proprietario in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep.  
[redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] ai nn. [redacted].

**6.2 Precedenti proprietari:****6.2.1 dall'ante ventennio al 22/07/2016**

Intestato [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted]  
il [redacted] c.f. [redacted] proprietari in forza di atto di compravendita notaio  
del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

tipologia pratica	protocollo	note
D.I.A. (pratica edilizia n. [redacted])	n. [redacted] del [redacted]	
Richiesta certificato di abitabilità	n. [redacted] del [redacted]	

**Descrizione immobile di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a piano primo e sottotetto facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra e un interrato sita in comune di Borghetto Lodigiano (LO) Via XI Settembre, 20.

L'appartamento il cui accesso avviene da una scala posta nel vialetto pedonale privato ad uso esclusivo con annesso giardino, è composto da:

- piano primo: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera;
- piano sottotetto (autorizzato come sottotetto accessibile non abitabile): utilizzato come disimpegno e due camere da letto.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione, date le condizioni di elevata umidità interna che ha portato il manifestarsi in vari punti dell'abitazione di macchie di muffa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100 (calcolata considerando le destinazioni d'uso autorizzate). A completamento della proprietà è compresa la quota di 1/4 del mappale 533 sub 6 (area di manovra accesso box) e la quota di 1/2 del mappale 533 sub. 4 (scala di accesso ai box sub. 6 e 7).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Borghetto Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- Foglio 7 Particella 533 Subalterno 5 unità alla particella 532 sub 4, categoria A/3, classe 5, superficie mq. 89 (incluse aree scoperte), vani 4,5 piano T-1-2, rendita: euro 218,46.

L'immobile è stato ultimato nel 2004.

Altezza netta interna dell'appartamento al piano primo è mt 2,70, mentre l'altezza media del piano sottotetto è 1,80 mt.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	1	fg. 7 mapp. 533 sub. 5 mapp. 532 sub. 4	60,80	1,00	60,80
balcone	1		7,36	0,50	3,68
sottotetto	2		52,00	0,60	31,20
giardino	T		85,00	0,05	4,25
<b>TOTALE</b>			<b>205,16</b>		<b>99,93</b>



### Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: murature portanti
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: laterocemento
<i>Balconi</i>	---
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: persiane in legno condizioni: sufficienti
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: discrete
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: marmette pavimento bagno: monocottura condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: buone
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e stufa a pellet per il piano primo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	Presente ma non in tutti i locali
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
accessori	
	nessuno



### Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box a piano interrato facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra e un interrato sita in comune di Borghetto Lodigiano (LO) Via XI Settembre, 20.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 29.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Borghetto Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 7 Particella 532 Subalterno 7 categoria C/6, classe 4, superficie mq. 29, piano S1, rendita: euro 68,48.

L'immobile è stato ultimato nel 2004.

Altezza netta interna della porzione immobiliare mt. 2,20.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	S1	fg. 7 mapp. 532 sub. 7	29,00	0,60	17,40
<b>TOTALE</b>			<b>29,00</b>		<b>17,40</b>

#### Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: predalles
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: basculante in lamiera zincata condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: gres condizioni: scarse
impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico esterno tensione: 220V condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Allarme</i>	non presente
accessori	
	nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà.

Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.



## 8.2 Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Borghetto Lodigiano, Agenzie immobiliari locali.

## 8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	99,93	€ 900,00	€ 89.937,00	1,00	€ 89.937,00
B	box	17,40	€ 900,00	€ 15.660,00	1,00	€ 15.660,00
TOTALE		117,33	€	€ 105.597,00		€ 105.597,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 15.839,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 4.000,00

Riduzione per vendita di una quota parziale

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 89.757,45

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.

€ 85.757,45

