
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **82/2022**

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Mario Palladini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0515939061

con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1
cellulare: 3403659773
email: ing.mondonico@gmail.com

**Beni in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave
Lotto 001**

Si precisa che l'accesso al compendio pignorato avviene da cortile comune (mappale 13 – corte) e da area urbana fronte strada (mappale 171) intestato a terzi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave 15
Trattasi di appartamento, situato al piano terra di un più ampio fabbricato di corte, così distribuito:
ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.
Completano la proprietà il portico e l'area esterna, adibita a giardino.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Casalpusterlengo con il Foglio 6 Mappale 172, Subalterno 701, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 104 mq; rendita 298,25 €;
- B.** Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con cantina site in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave 15
L'unità immobiliare, cui si accede in parte (autorimessa) da cortile comune attraverso una porzione d'area antistante di pertinenza esclusiva, in parte (cantina) da cortile interno di proprietà.
I locali fanno parte di più ampio, seppur piccolo, fabbricato.
L'immobile è identificato al NCEU di Casalpusterlengo con il Foglio 6 Mappale 173, Subalterno 701, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 41 mq, Superficie Catastale 46 mq, Rendita 120,70 €;
- C.** Proprietà per la quota di 1/1 di area cortilizia sita in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave 15
L'area è il cortile esclusivo dell'appartamento pignorato, ci si accede da cancello carraio e pedonale inserito sul mappale 173 ed è accatastato al NCT del Comune di Casalpusterlengo con il Foglio 6, Mappale 165, Qualità Semin. Irrig., Classe 01, Superficie 540 mq, Rendita 29,75 €;

Coerenze in sol corpo ed in linea di contorno: proprietà di terzi mappale 172, cortile comune, proprietà di terzi altri mappali su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi limitati.
Servizi della zona: asilo nido, municipio, farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali
Collegamenti pubblici: autobus.

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato era nella disponibilità del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a firma dott. *** del 25/07/2007 rep. 238615/13449, a favore di ***, contro ***, trascritto a Lodi il 02.08.2007 ai nn. 19508/5763.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di ***) contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 26.04.2022 rep. 1302 trascritto a Lodi in data 22/06/2022 ai nn. 11246/7498.
- 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:

Il sopralluogo ha evidenziato conformità urbanistica relativamente alla distribuzione interna dei locali.

Il portico è stato autorizzato per una superficie superiore rispetto a quella effettivamente eseguita.

Si segnala che non è stato possibile ricostruire la storia delle autorizzazioni relative all'autorimessa la cui costruzione, per quanto risulta allo scrivente, non è mai stata autorizzata.

Anzi, a seguito di richiesta di concessione edilizia, pratica n. 34/72 intestata al precedente proprietario, il Comune di Casalpusterlengo rigetta la domanda di rilascio licenza in quanto la volumetria proposta supera quella prevista dalla norma.

Si individua in Euro 10.000,00 la decurtazione da applicare alla presente valutazione che si ritengono parimenti sufficienti per la demolizione del fabbricato accessorio (compresa la copertura della quale non è stato possibile riconoscere il materiale, probabilmente in fibrocemento amianto), così come per l'eventuale (da verificare) sanatoria.

A tale cifra vanno aggiunti Euro 3.000,00 per la demolizione di un vetusto e pericolante pergolato in legno protetto da lastre in fibrocemento amianto, posto sul lato corto sud del cortile ed utilizzato come pollaio

4.3.2. Conformità catastale:

Ovviamente, a seguito delle demolizioni, così come di una eventuale sanatoria, il catasto terreni/fabbricati dovrà essere aggiornato.

Allo stesso modo l'area cortilizia esterna, oggi al catasto terreni, dovrà essere portata al catasto fabbricati e legata all'appartamento che necessita di presentazione di nuova scheda in quanto la distribuzione interna, coerentemente con le autorizzazioni edilizie, è differente.

Si precisa che non risulta rappresentato in mappa il portico autorizzato nel 2007.

Si stima che la regolarizzazione di tutte queste pratiche catastali ammonti ad Euro 6.000,00 comprensivi di diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (non è stato possibile individuare la presenza di condominio e nello specifico dell'amministratore):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.p.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.p.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.p.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. *** in forza:

– atto di compravendita a firma Dott. *** in data 09.05.2007 rep. 238183/13050, trascritto a Lodi il 18.05.2007 ai nn. 12364/6068;

– atto di compravendita a firma Dott. *** in data 15.01.2007 rep. 237665/12580m trascritto a Lodi il 30.01.2007 ai nn. 2568/1287.

6.2 Precedenti proprietari:

***, ***, ***, ***, *** e ***, per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di:

– successione a ***, registrata a Codogno il 21.12.2004 al n. 98/303, trascritta a Lodi il 15.05.2006 ai nn. 11237/6495 e successiva dichiarazione in rettifica trascritta a Lodi il 15.11.2007 nn. 26731/13530.

L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta ai nn. 2567/1286 il 30.01.2007;

– successione a ***, registrata a Codogno il 02.12.1986 n. 67/220, trascritta a Lodi il 07.11.1987 ai nn. 10851/7142.

Si precisa che, nonostante non sia stata rilevata accettazione tacita di eredità, la successione è ultraventennale;

– successione a ***, registrata a Codogno il 27.12.1985 n. 66/220, trascritta a Lodi il 07.11.1987 ai nn. 10852/7143;

Si precisa che, nonostante non sia stata rilevata accettazione tacita di eredità, la successione è ultraventennale;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Casalpusterlengo ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 34/1972 – box auto e portichetto, fraz. Vittadone;
- P.E. 36/1971 – rimodernamento casa, fraz. Vittadone;
- DIA 12/2007 – ristrutturazione casa, Via Piave a Vittadone;

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave 15

Trattasi di appartamento, situato al piano terra di un più ampio fabbricato di corte, così distribuito:

ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Completano la proprietà il portico e l'area esterna, adibita a giardino.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Casalpusterlengo con il Foglio 6 Mappale 172, Subalterno 701, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 104 mq; rendita 298,25 €;

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con cantina site in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave 15

L'unità immobiliare, cui si accede in parte (autorimessa) da cortile comune attraverso una porzione d'area antistante di pertinenza esclusiva, in parte (cantina) da cortile interno di proprietà.

I locali fanno parte di più ampio, seppur piccolo, fabbricato.

L'immobile è identificato al NCEU di Casalpusterlengo con il Foglio 6 Mappale 173, Subalterno 701, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 41 mq, Superficie Catastale 46 mq, Rendita 120,70 €;

Descrizione **posto auto** di cui al punto **C**

Proprietà per la quota di 1/1 di area cortilizia sita in Casalpusterlengo (LO), Fraz. Vittadone, Via Piave 15

L'area è il cortile esclusivo dell'appartamento pignorato, ci si accede da cancello carraio e pedonale inserito sul mappale 173 ed è accatastato al NCT del Comune di Casalpusterlengo con il Foglio 6, Mappale 165, Qualità Semin. Irrig., Classe 01, Superficie 540 mq, Rendita 29,75 €;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
Portico	Sup. reale lorda	24,50	0,50	12,25
Area cortilizia	Sup. reale lorda	740,00	0,02	14,80
				129,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: muratura

Strutture verticali:

materiale: muratura

Solai:

materiale: legno e laterocemento

Copertura:

tipologia: a falde.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: legno e vetro con antoni.

Infissi interni:

tipologia: legno.

Pareti esterne:

materiale: muratura intonacata.

Pav. Interna

materiale: piastrelle.

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina in piastrelle.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente.

Impianti:

Impianto idrico

sottotraccia.

Impianto elettrico: tipologia: sotto traccia.
Impianto idrico sanitario: tipologia: sotto traccia.
Impianto termico: tipologia: termoautonomo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. 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 e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Casalpusterlengo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Lodi, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore quota
A	Abitazione	102	114.250,00	114.250,00
B	Area esterna	740	14.800,00	14.800,00
			129.050,00	129.050,00

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:

19.357,50 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:

19.000,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 109.692,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 90.692,50

il perito
Ing. Giorgio Mondonico