
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 09/24

GIUDICE DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario Avv. Alessandra Rebughini

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà
iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C- P.Iva 07949100965

con studio in Lodi (Lodi) Via Tiziano Zalli, 4/6
telefono: 0371750861
fax: 0371750861
email: studiotecnicobona@gmail.com



Beni in BORGHETTO LODIGIANO (LO) Via C. M. Testa, 19
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Borghetto Lodigiano (Lo) Via Cristoforo Maria Testa, 19.
Composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi; oltre locale cantina al piano interrato.
Posto al piano terreno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 72,00** cantina esclusa
Identificato al catasto fabbricati: foglio 7, mappale 354, subalterno 64, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4, piano T-S1, rendita catastale € 194,19
Coerenze: prospetto su cortile comune su due lati; prospetto su cortile comune e beni di terzi; beni comuni
- A.1. Cantina:** identificata catastalmente come l'appartamento è posta al piano interrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 6,00**
Coerenze: beni di terzi su tre lati e beni comuni
- B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Borghetto Lodigiano Via Cristoforo Maria Testa, 19.
Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 15,00**.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 7, mappale 354, subalterno 35, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13,00, piano S1, rendita: € 34,24
Coerenze: beni di terzi; beni comuni; beni comuni e beni di terzi; beni di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: periferia zona residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
- Servizi nelle vicinanze: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (43), autobus (0,200), autostrada (9), ferrovia (11), metropolitana (40)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***** e ***** , **debitore non datore di ipoteca ******* a firma Notaio Dott. ***** in data 19/12/2006 ai nn. 231103/12136, iscritta a Lodi in data 05/01/2007 ai nn. 349/119
Importo ipoteca: € 234.000,00
Importo capitale: € 130.000,00
Durata: 25 anni

GIUDICE DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Curatore/Custode: Avv. Alessandra Rebughini
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** contro ***** a firma Giudice di Pace di Lodi in data 03/05/2019 al n 303, iscritta a Lodi in data 05/02/2020 ai nn. 1617/302
Importo ipoteca: € 3.500,00
Importo capitale: € 2.188,44
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di *** contro *** *** a firma Giudice di Pace di Lodi in data 24/03/2021 al n 164, iscritta a Lodi in data 29/04/2021 ai nn. 7708/1371
Importo ipoteca: € 5.000,00
Importo capitale: € 2.700,18
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro *****, coniugato in regime di comunione legale dei beni, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 02/01/2024 al n. 3629, trascritto a Lodi in data 07/02/2024 ai nn. 2052/1410
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
nessuna difformità
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
nessuna difformità. Si precisa che la planimetria catastale non indica il muro di contenimento della parete attrezzata della cucina, la cui assenza è comunque priva di rilevanza.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte presso l'attuale Amministratore risultano:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	€ 1.400,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	circa	€ 10.300,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** e ***** in regime di comunione legale dei beni proprietari dal 19/12/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 19/12/2006 ai nn. 231104/12137, trascritto a Lodi in data 05/01/2007 ai nn. 350/187

Precedenti proprietari:

***** e ***** proprietari dal 19/12/2006 al 04/07/1994 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. ***** in data 04/07/1994 ai nn. 97640/24554, trascritto a Lodi in data 15/07/1994 ai nn.9315/6150

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico incaricato del servizio accesso agli atti, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia pratica n. 2/92 del 24/04/1992 Prot. n. 241
- Concessione Edilizia in variante pratica n. 40/93 del 15/04/1993 Prot. n. 1614
- Concessione Edilizia pratica n. 68/93 del 08/09/1993 Prot. n. 3994
- Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità del 16/06/1993 Prot. n. 3022

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Borghetto Lodigiano (Lo) Via Cristoforo Maria Testa, 19.



Composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi; oltre locale cantina al piano interrato.

Posto al piano terreno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 72,00** cantina esclusa.

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 7, mappale 354, subalterno 64, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4, piano T-S1, rendita catastale € 194,19

Coerenze: prospetto su cortile comune su due lati; prospetto su cortile comune e beni di terzi; beni comuni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	58,85	1,00	58,85
Balconi	Sup. reale lorda	13,16	0,25	3,29
Cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,30	1,80
	Sup. reale lorda	78,01		63,94

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: non verificabili. (Rif. Certificato di collaudo)
- Strutture verticali:* materiale: muratura/ c.a., condizioni: buone (Rif. Certificato di collaudo)
- Solai:* tipologia: tralicci in laterizio/predalles, condizioni: non verificabili. (Rif. Certificato di collaudo)
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: muricci e tavelloni/solaio in laterizio, condizioni: non verificabili (Rif. Certificato di collaudo)
- Scale:* tipologia: a doppia rampa, materiale c.a., condizioni: buone (Rif. Certificato di collaudo)
- Balconi:* tipologia: a sbalzo, materiale: c.a., condizioni: buone (Rif. Certificato di collaudo)

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: ante a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: elettrica, condizioni: funzionante
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: avvolgibili in pvc, condizioni: sufficienti
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: sufficienti
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto condizioni: non verificabili.
- Pareti esterne:* materiale: tipo blocchi svizzeri, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti
- Pavim. Esterna:* materiale: catrame, condizioni: sufficienti
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti
- Porta di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, protezione: blindato condizioni: buone

Impianti:

- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non verificabili, conformità: da verificare

Accessori:

Cantina

Identificata catastalmente come l'appartamento è posta al piano interrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 6,00**

Coerenze: beni di terzi su tre lati e beni comuni



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura in blocchi a vista/c.a., condizioni buone

Solai: tipologia: predalles, condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Porta ingresso: tipologia: a battente, materiale: lamiera zincata; condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: canalina a vista tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità da verificare

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

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Borghetto Lodigiano Via Cristoforo Maria Testa, 19.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 15,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 7, mappale 354, subalterno 35, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13,00, piano S1, rendita: € 34,24

Coerenze: beni di terzi; beni comuni; beni comuni e beni di terzi; beni di terzi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	Sup. reale lorda	14,77	1,00	14,77
	Sup. reale lorda	14,77		14,77

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: non verificabili. (Rif. Certificato di collaudo)

Strutture verticali: materiale: muratura in blocchi a vista/c.a. condizioni: buone

Solai: tipologia: predalles, condizioni: non verificabili (Rif. Certificato di collaudo)

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Portone di ingresso: tipologia: basculante materiale: lamiera zincata, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critero di Stima

Il sottoscritto permette che nella valutazione dei beni immobili oggetto di perizia ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, del contesto generale, del sistema costruttivo, della tipologia di edificio, del grado delle finiture interne ed esterne, degli accessori di pertinenza, dello stato manutentivo complessivo, dello stato di conservazione degli impianti e delle condizioni igienico-sanitarie riscontrate. Per determinare il valore del bene in esame viene adottato il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili con caratteristiche simili, tutti appartenenti al medesimo segmento di mercato

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare specifiche ricerche allo scopo di individuare le recenti compravendite di immobili simili nel Comune di Borghetto Lodigiano (Lo), tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari desunte dalle fonti di informazione di cui al punto seguente. Inoltre, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno esaminare la situazione particolare del mercato immobiliare e soprattutto considerare la possibilità di commercializzazione dei beni stimati.



Fonti di informazione

.Agenzia del Territorio di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Borghetto Lodigiano (Lo), Borsino Immobiliare, Listino Prezzi Immobili di Lodi e Provincia, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari locali.

Valutazione corpi:

A. appartamento

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	58,85	€ 1.100,00	€ 64.735,00
Balconi	3,29	€ 1.100,00	€ 3.619,00
Cantina	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
	63,94		€ 70.334,00

- Valore corpo:	€ 70.334,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.334,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.334,00

B. Box autorimessa

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	14,77	€ 550,00	€ 8.123,50

- Valore corpo:	€ 8.123,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.123,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.123,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	78,01	€ 70.334,00	€ 70.334,00
B	Box autorimessa	14,77	€ 8.123,50	€ 8.123,50
			€ 78.457,50	€ 78.457,50

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, per adeguamenti anche impiantistici e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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 della procedura:

€ 66.688,88



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:

€ 66.688,88

Relazione Lotto 1 creata in data 10/06/2024

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

GIUDICE DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Curatore/Custode: Avv. Alessandra Rebughini
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

