

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

contro

N. Gen. Rep. **0151/2023** + N. Gen. Rep. **0047/2024**

- LOTTO 1 -

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode giudiziario: Avv. ELEONORA ERBA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.145/V.R.

C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32

Telefono e fax 0371228289

e-mail: studiotecniconegrini@gmail.com



**Beni immobili siti in CASALPUSTERLENGO (LO)
Via don Milani, 16
LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casalbusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

L'appartamento è composto da tre locali, cucina, due bagni e due balconi al piano rialzato. All'unità compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area esterna, avente superficie di **590 mq circa**, e sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 161** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***;

*** - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 sub.6 – Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale: 122 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte: 118 mq - Rendita € 298,25 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano T

Coerenze al piano rialzato:

Nord-ovest: cortile comune, vano scala comune, cortile comune, il tutto con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: cortile comune con al di là proprietà al mappale 51;

Sud-est: cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: cortile comune con al di là proprietà ai mappali 206 e 207.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46918.1/1978).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casalbusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

L'appartamento è composto da composto da due locali, cucina, bagno e balcone al piano primo. All'unità compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area esterna, avente superficie di **590 mq circa**, e sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 97** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 sub.7 – Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale 81 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq - Rendita € 244,03 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano 1

Coerenze al piano primo:

Nord-ovest: cortile comune, vano scala comune, tetto dell'unità al sub.6, il tutto con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: vano scala comune e tetto dell'unità al sub.6;

Sud-est: cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: cortile comune con al di là proprietà ai mappali 206 e 207.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46919.1/1978)



contro

- LOTTO 1 -

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Casalpusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

Il vano autorimessa è sito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 39 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***;

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 subalterno 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 34 mq
- Superficie catastale totale: 34 mq - Rendita € 100,09 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano S1

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-ovest: cortile comune con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: vano scala comune e vano autorimessa al sub.5;

Sud-est: vano autorimessa al sub.5 e cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: cortile comune con al di là proprietà ai mappali 206 e 207.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46916.1/1978).

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Casalpusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

Il vano autorimessa è sito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 81 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***;

*** - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 72 mq
- Superficie catastale totale: 72 mq - Rendita € 211,95 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano S1

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-ovest: altro vano autorimessa al sub.4, vano scala comune e cortile comune con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: cortile comune con al di là proprietà al mappale 51;

Sud-est: cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: vano autorimessa al sub.4 e vano scala comune.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46917.1/1978).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica, residenziale, traffico ridotto, sufficiente disponibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, agricola.



contro

- LOTTO 1 -

Servizi offerti dalla zona Banche (m 1200), Biblioteca comunale (m 1300), Comando Carabinieri (m 1300), Farmacia (m 1100), IIS Cesaris (m 1900), Municipio (m 1300), Istituto Comprensivo (mt 600), negozi al dettaglio (m 1000), Scuola dell'infanzia (m 200), Ospedale di Casalpusterlengo (mt 200), Stazione di servizio (m 1200), supermercato (m 750), Piscine (m 1500), ufficio postale (m 1400).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrof Codogno 5,5 km, Castiglione d'Adda 8,5 km, Pizzighettone 12,7 km, Piacenza 18,5 km, Lodi 23 km.

Collegamenti pubblici: Stazione FF.SS. di Casalpusterlengo m 1800, Ingresso autostrada A1 a Km 6.

3. STATO DI POSSESSO

Ogni appartamento è occupato dai rispettivi proprietari con le famiglie.

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:

4.2.1.1. Ipoteca legale derivante da atto di vendita- a favore di *** per l'intero e contro ***e ***insieme per l'intero in comunione legale - con atto in data 01/10/2015 n.5734/4014 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 15/10/2015 ai nn.13597/2447.

Capitale: € 80.000,00

Totale: € 80.000,00

Durata: 4 anni

Nota: l'ipoteca colpisce le unità di cui al sub.7 (abitazione) e sub.4 (autorimessa).

4.2.1.2. Ipoteca legale derivante da atto di vendita - a favore di *** e *** insieme per l'intero in comunione legale e contro ***e *** insieme per l'intero in comunione legale - con atto in data 01/10/2015 n.5734/4014 di repertorio Notaio ***, iscritto a Lodi il 15/10/2015 ai nn.13599/2448.

Capitale: € 140.000,00

Totale: € 140.000,00

Durata: 4 anni

Nota: l'ipoteca colpisce le unità di cui al sub.6 (abitazione) e sub.5 (autorimessa).

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di *** e ***) insieme per l'intero e contro ***e ***insieme per l'intero in comunione legale sul sub.7 e ***e *** insieme per l'intero in comunione legale sul sub.6 - con atto in data 28/12/2022 n.3829 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 09/02/2023 ai nn.1977/1360.



Nota: il codice fiscale della sig.ra BODINI Ombretta è, per errore materiale, erroneamente riportato come DBNMRT51B49F869T.

4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di *** e ***) insieme per l'intero e contro ***e ***insieme per l'intero in comunione legale sul sub.7 e ***e *** insieme per l'intero in comunione legale sul sub.6 - con atto in data 11/07/2023 n.1870 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 26/07/2023 ai nn.12974/8752.

Nota: il codice fiscale della sig.ra *** è, per errore materiale, erroneamente riportato come ***

4.2.2.3 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di *** e ***) insieme per l'intero e contro ***e ***insieme per l'intero in comunione legale sul sub.4 e ***e *** insieme per l'intero in comunione legale sul sub.5 - con atto in data 20/02/2024 n.506 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 04/03/2024 ai nn.3508/2470.

4.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.4.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

a. Appartamento al piano rialzato

- Demolizione della parete divisoria tra cucina e soggiorno, mantenendo solo un muretto divisorio basso;
- Chiusura di una finestrella e realizzazione di una piccola parete curva nel soggiorno;
- Piccola modifica a un balcone.

b. Appartamento al primo piano

- ampliamento verso il vano scala comune. L'opera non comporta incremento di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) e pertanto di Volumetria, in quanto il vano scala rientra nel calcolo dei predetti parametri. Si richiamano le *Norme Tecniche di Attuazione (NTA)* del *Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio*, le quali, all'art.4 pag. 6, escludono dal calcolo della SLP le superfici dei vani scala chiusi solo quando siano al servizio di almeno 4 unità immobiliari a destinazione residenziale; in caso contrario (come nella fattispecie) vengono conteggiati nella SLP.
- Modifiche minime alle pareti interne.

c. Modifiche esterne

prospetto nord:

Diversa posizione della finestra sul vano scala comune.

prospetto sud:

- Una finestra al piano primo è a due ante, anziché ad una come indicato nel progetto;
- Le porte dei vani autorimessa sono state realizzate basculanti, anziché a serranda e sono più larghe rispetto al progetto;
- Manca una finestra nei vani autorimessa
- È stata realizzata una scaletta esterna con una zona pavimentata rialzata, non prevista in progetto;

Sanabili mediante:

Sanatoria edilizia ex art.37 D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Costi stimati di regolarizzazione

Sanzione per Sanatoria	€ 516,00
Pratica Edilizia, SCIA ad opere eseguite	€ 3.806,40



contro

- LOTTO 1 -

<u>Diritti di segreteria</u>	€ 123,00
TOTALE	€ 4.445,40

4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna difformità.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****5.1 Spese condominiali**

La gestione delle parti comuni viene fatta di comune accordo tra le Proprietà.

5.2 Il servizio di verifica dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.), dal sito del CENED - Regione Lombardia, non è disponibile, e pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno del Certificato.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****6.1.1 Dal 01/10/2015 ad oggi (per l'appartamento sub.6 e il box sub.5):**

e,

per l'intero proprietari in comunione legale dal 01/10/2015 in forza di atto di **compravendita** in data 01/10/2015 n.5734/4014 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 15/10/2015 ai nn.13598/8489.

Note: *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

*** e

***, per l'intero proprietari in comunione legale.

6.1.2 Dal 01/10/2015 ad oggi (per l'appartamento sub.7 e il box sub.4):

e nata a LODI (LO) il 04/11/1961 (C.F. VRNVGN61S44E648X),

per l'intero proprietari in comunione legale dal 01/10/2015 in forza di atto di **compravendita** in data 01/10/2015 n.5734/4014 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 15/10/2015 ai nn.13596/8488.

Note: *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

***, proprietaria per l'intero.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:**6.2.1 Dal 21/12/1978 al 01/10/2015 (per l'appartamento sub.6 e il box sub.5):**

*** e ***, per l'intero proprietari in comunione legale dal 21/12/1978 in forza di atto di **assegnazione a socio di cooperativa** in data 21/12/1978 n.208348 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 16/01/1979 ai nn.488/382.

Note: *Il citato atto di assegnazione è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

***.

6.2.2 Dal 10/02/2007 al 01/10/2015 (per l'appartamento sub.7 e il box sub.4)

*** per l'intero proprietaria dal 10/02/2007 in forza di **successione in morte** di ***), la cui denuncia di successione è stata registrata a Codogno il 25/06/2007 al n.5/320/7 e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn.5652/3258.

L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Lodi il 12/02/2024 ai nn.2304/1595.



contro

- LOTTO 1 -

Note: la citata successione è riferita al trasferimento della proprietà per la quota di 3/4 dei beni sopra indicati così come descritti e catastalmente individuati.

6.2.3 Dal 23/03/1993 al 10/02/2007

***) per la quota di 3/4;

*** per la quota di 1/4

ed insieme per l'intero proprietarie dal 23/03/1993 in forza di **successione in morte** di *** la cui denuncia di successione è stata registrata a Codogno il 22/09/1993 al n.28/248.

L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Lodi il 12/02/2024 ai nn.2303/1594.

Note: la citata successione è riferita al trasferimento della proprietà per la quota di 2/4 dei beni sopra indicati così come descritti e catastalmente individuati.

6.2.4 Dal 21/12/1978 al 23/03/1993:

***per la quota di 1/2;

*** per la quota di 1/2;

per l'intero proprietari dal 21/12/1978 in forza di atto di **assegnazione a socio di cooperativa** in data 21/12/1978 n.208349 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 16/01/1979 ai nn.487/381.

Note: Il citato atto di assegnazione è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **P.E. 139/1977:** per la costruzione di una villetta unifamiliare, intestata a ***
La domanda è stata protocollata il 28/07/1977 con n.2060 e la Concessione gratuita per opere edilizie è stata rilasciata il 13/10/1977 con n.2060 di protocollo e n-139/77 di pratica.
- 7.2 **P.E. 180/1977:** per la costruzione di casa di civile abitazione, intestata a ***
La domanda è stata presentata il 12/12/1977 e la Concessione Edilizia con contributo è stata rilasciata il 22/03/1978 con n.3365 di protocollo e n.180/77 di pratica.
- 7.3 **P.E. 2394/1978:** per variante alla P.E. 180/77 per realizzazione di una finestra, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata il 04/07/1978 con n.4850 e la Concessione edilizia è rilasciata nel 1978 con n.2394 di protocollo e n.99 di pratica. (non è stato recuperato il modello della Concessione e i dati sopra indicati sono quelli rilevati dal registro delle Licenze e Concessioni Edilizie del quadriennio 1976-1979)
- 7.4 **Abitabilità:** il certificato di abitabilità per la costruzione realizzata in forza della P.E. 180/77 è stata rilasciata il 19/12/1978 con n.180/77 – 58/78 di pratica.
Non è stato recuperato, presso l'Ufficio Tecnico comunale, il Certificato di abitabilità per la porzione di fabbricato costruito in forza della P.E. 139/77.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casalpusterlengo (LO), Via don Milani, 16.



contro

- LOTTO 1 -

L'appartamento è composto da tre locali, cucina, due bagni e due balconi al piano rialzato. All'unità compete la proporzionale quota di proprietà sull'area esterna, avente superficie di **590 mq circa**, e sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 161** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***;

*** - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 sub.6 – Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale: 122 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte: 118 mq - Rendita € 298,25 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano T

Coerenze al piano rialzato:

Nord-ovest: cortile comune, vano scala comune, cortile comune, il tutto con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: cortile comune con al di là proprietà al mappale 51;

Sud-est: cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: cortile comune con al di là proprietà ai mappali 206 e 207.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46918.1/1978).

Il fabbricato di cui è parte l'unità è stato costruito negli anni 1977/1978.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,80 m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	130,15	1,00	130,15
Balcone	Sup. reale lorda	13,61	0,30	4,08
Portico	Sup. reale lorda	17,73	0,35	6,21
Totale		161,49		140,44

Nota:

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Copertura (struttura e rivestimento)

A tetto

Strutture verticali

Tipologia: muratura (da Pratica Edilizia)

Tamponatura

Tipologia: muratura (da Pratica Edilizia)

Recinzioni

Muretto e soprastante recinzione in metallo

Facciate:

Tinteggiatura

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso dalla strada

Tipologia: cancelletto pedonale e carraio

Materiale: metallo

Condizioni: scarse



contro

- LOTTO 1 -

<i>Parti comuni</i>	Atrio Pavimento: marmo Rivestimento: tinteggiatura
	Scale Pavimento: marmo Rivestimento: tinteggiatura
<i>Ingresso abitazione</i>	Tipologia: in legno Condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente; Materiale: legno tamburato; Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente; Materiale: metallo e vetro semplice; Condizioni: sufficienti; Protezioni esterne: antoni in legno; Condizioni: scarse. Maniglie mancanti ad alcuni serramenti, antone rotto a una finestra e mancante in un'altra.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno e cucina Materiale: piastrelle ceramica; Condizioni: sufficienti
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Materiale: piastrelle in monocottura e in ceramica Condizioni: sufficienti
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sottotraccia; Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Conformità: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato sotto traccia; Apparecchi alimentati: sanitari nei bagni, lavello e lavatrice; Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo; Conformità: da verificare; Alimentazione: gas metano.
<i>Condizionamento:</i>	Presente nelle due camere e nel soggiorno
<i>Fognario</i>	Presente
<i>Ascensore</i>	Assente

Descrizione dell'appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casalpusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

L'appartamento è composto da composto da due locali, cucina, bagno e balcone al piano primo. All'unità compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area esterna, avente superficie di **590 mq circa**, e sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 97 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***



contro

- LOTTO 1 -

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 sub.7 – Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale 81 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq - Rendita € 244,03 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano 1

Coerenze al piano primo:

Nord-ovest: cortile comune, vano scala comune, tetto dell'unità al sub.6, il tutto con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: vano scala comune e tetto dell'unità al sub.6;

Sud-est: cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: cortile comune con al di là proprietà ai mappali 206 e 207.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46919.1/1978)

Il fabbricato di cui è parte l'unità è stato costruito negli anni 1977/1978.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,80 m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	87,56	1,00	87,56
Balcone	Sup. reale lorda	9,26	0,30	2,78
Totale		96,82		90,34

Nota:

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

Copertura (struttura e rivestimento)

A tetto

Strutture verticali

Tipologia: muratura (da Pratica Edilizia)

Tamponatura

Tipologia: muratura (da Pratica Edilizia)

Recinzioni

Muretto e soprastante recinzione in metallo

Facciate:

Tinteggiatura

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso dalla strada

Tipologia: cancelletto pedonale e carraio

Materiale: metallo

Condizioni: scarse

Parti comuni

Atrio

Pavimento: marmo

Rivestimento: tinteggiatura

Scale

Pavimento: marmo

Rivestimento: tinteggiatura

Ingresso abitazione

Tipologia: in legno



contro

- LOTTO 1 -

	Condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente; Materiale: legno tamburato; Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente; Materiale: metallo e vetro semplice; Condizioni: sufficienti; Protezioni esterne: antoni in legno; Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno e cucina Materiale: piastrelle ceramica; Condizioni: sufficienti
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Materiale: piastrelle in monocottura e in ceramica Condizioni: sufficienti
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sottotraccia; Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Conformità: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato sotto traccia; Apparecchi alimentati: sanitari nei bagni, lavello e lavatrice; Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo; Conformità: da verificare; Alimentazione: gas metano.
<i>Condizionamento:</i>	Presente nelle due camere e nel soggiorno
<i>Fognario</i>	Presente
<i>Ascensore</i>	Assente

Descrizione del vano autorimessa di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Casalpusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

Il vano autorimessa è sito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 39 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***;

***- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 subalterno 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 34 mq - Superficie catastale totale: 34 mq - Rendita € 100,09 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano S1

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-ovest: cortile comune con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: vano scala comune e vano autorimessa al sub.5;

Sud-est: vano autorimessa al sub.5 e cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: cortile comune con al di là proprietà ai mappali 206 e 207.



contro

- LOTTO 1 -

Nota: La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46916.1/1978).
Il fabbricato di cui è parte l'unità è stato costruito negli anni 1977/1978.

L'autorimessa ha un'altezza interna di 2,05 m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungo	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	38,39	0,50	19,20
Totale		38,39		19,20

Nota:

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Caratteristiche descrittive:

Ingresso

Tipologia: basculante
Materiale: metallo
Condizioni: sufficienti

Rivestimento (componente edilizia):

Materiale: intonaco tinteggiato;
Condizioni: sufficienti
Nota: presenti condutture di scarico a soffitto

Pavimenti: (componente edilizia):

Materiale: gres rosso
Condizioni: sufficienti

IMPIANTI

Elettrico (impianto):

Tipologia: 220 v sottotraccia;
Conformità: da verificare

Descrizione del vano autorimessa di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Casalpusterlengo (LO), Via don Milani, 16.

Il vano autorimessa è sito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 81 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***;

*** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***

Descrizione:

Foglio 31 mappale 50 subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 72 mq - Superficie catastale totale: 72 mq - Rendita € 211,95 - VIA DON LORENZO MILANI n. SC Piano S1

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-ovest: altro vano autorimessa al sub.4, vano scala comune e cortile comune con al di là proprietà al mappale 200;

Nord-est: cortile comune con al di là proprietà al mappale 51;

Sud-est: cortile comune con al di là il mappale 611;

Sud-ovest: vano autorimessa al sub.4 e vano scala comune.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 07/12/1978 in atti dal 05/02/1999 E CLS P. F.98/99 (n. 46917.1/1978).

Il fabbricato di cui è parte l'unità è stato costruito negli anni 1977/1978.



L'autorimessa ha un'altezza interna di 2,05 m circa.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	81,09	0,50	40,95
Totale		81,09		40,95

Nota:

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Caratteristiche descrittive:

Ingresso Tipologia: basculante
Materiale: metallo
Condizioni: sufficienti

Rivestimento (componente edilizia): Materiale: intonaco tinteggiato;
Condizioni: sufficienti
Nota: presenti condutture di scarico a soffitto

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: gres rosso
Condizioni: sufficienti

IMPIANTI

Elettrico (impianto): Tipologia: 220 v sottotraccia;
Conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 18/01/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 27/03/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

L'analisi ha coperto un arco temporale di venti mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari al 7,4378 % per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito internet www.immobiliare.it.

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del 4,59% < 5 %.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* qui allegata.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Casalpusterlengo (LO);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:



contro

- LOTTO 1 -

- Sito internet *www.immobiliare.it* per l'andamento del mercato immobiliare;
- Piattaforma informatica *www.Stimatrix.it* per ausilio nella ricerca dei *Comparabili*;
- Atto in data 04/08/2022 n.15176/13310 di repertorio Notaio ***, avente per oggetto l'unità immobiliare costituente il *Comparabile A* in Via Grandi, 20;
- Atto in data 28/03/2023 n.6951/4945 di repertorio Notaio ***, avente per oggetto l'unità immobiliare costituente il *Comparabile B* in Via Gerolamo Canale, 54;
- Atto in data 14/12/2023 n.17925/15200 di repertorio Notaio ***, avente per oggetto l'unità immobiliare costituente il *Comparabile C* in Via Gerolamo Canale, 17;

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato bifamiliare costituito da due appartamenti, due autorimesse e area esterna in comproprietà

Stima sintetica comparativa pluri-parametrica MCA (Market Comparison Approach):

Cfr. scheda di valutazione
allegata

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

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Appartamento - Piano rialzato sub.6 -SUP	130,15	€ 720,09	1	€ 93.719,32
Balcone sub.6	4,08	€ 720,09	1	€ 2.937,95
Portico sub.6	6,21	€ 720,09	1	€ 4.471,74
Appartamento - Piano primo sub.7 - SUP	87,56	€ 720,09	1	€ 63.050,82
Balcone sub.7	2,78	€ 720,09	1	€ 2.001,84
Box sub.4	19,20	€ 720,09	1	€ 13.825,67
Box sub.5	40,54	€ 720,09	1	€ 29.192,33
Superficie cortile / giardino =< 1,30*SUP	28,30	€ 720,09	1	€ 20.380,12
Superficie parco > 1,30*SUP	6,14	€ 720,09	1	€ 4.422,73
Totale	324,96			€ 234.002,52
Valore arrotondato al migliaio				€ 234.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento sub.6	161,49	1/1	€ 101.129,02
B	Appartamento sub.7	96,82	1/1	€ 65.052,66
C	Autorimessa sub.4	38,39	1/1	€ 13.825,67
D	Autorimessa sub.5	81,09	1/1	€ 29.192,33
E	Area esterna in comproprietà	590,12	1/1	€ 24.802,85
Totale		967,91		€ 234.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 35.100,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **- € 4.445,40**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: ai fini di mantenere l'appetibilità commerciale del lotto, si consiglia di non dividere i beni immobili stimati.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 194.454,60**

Relazione lotto 001 creata in data 06/05/2024

Il perito
ANTONINO NEGRINI

