
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000097/19**

Giudice Dr. ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario Dott. Marco GUARNERI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08
C.F. TZZNDR77E25B910P - P.Iva 04066920960

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Tiziano, 2
telefono: 0377390512

fax: 0377390512
email: andre.tuzzi@tiscali.it



Beni in Casalpusterlengo (Lodi) via Isonzo n.17
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di appartamento** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Fraz. Vittadone via Isonzo n.17.

Composto da soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone al piano terra, n.2 camere e bagno al piano primo. All'esterno piccolo giardino antistante il fabbricato verso via Isonzo, mentre sul retro sono presenti un piccolo rustico e un terreno adibito a orto.

Si segnala che non è stato possibile accedere al rustico in quanto ingombro di materiali vari,(si invitano pertanto i potenziali futuri acquirenti a prendere visione dell'immobile prima dell'acquisto), per quanto riguarda le dimensioni si è fatto riferimento alla documentazione catastale.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **94**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 59 subalterno 701 graffato al mapp. 60 sub. 701, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 89 mq, composto da vani 5, posto al piano T-1, - rendita: € 170,43.

Coerenze e confini appartamento (da nord in senso orario): via Isonzo, mapp.145, cortile comune al mapp.148 su due lati.Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze e confini rustico: (da nord in senso orario):mapp.149, mapp.148, mapp. 150, ampp.132, mapp.58. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1. Terreno adibito a orto:terreni: foglio 6 mappale 151 qualità FU D ACCERT, superficie catastale are 00 ca 75.

Coerenze e confini terreno (da nord in senso orario):cortile comune al mapp.148, mapp. 152, mapp.43, mapp.150 e mapp.148. Salvo errori e come meglio in fatto.

Il terreno è attualmente incolto e pieno di sterpaglie, per quanto riguarda la superficie si è fatto riferimento a quella riportata nella documentazione catastale.

Sviluppa una superficie complessiva di circa 75 mq.

B. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di box** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Fraz. Vittadone via Isonzo n.17.

Composto da un unico locale adibito ad autorimessa. Si segnala che non è stato possibile accedere al locale in quanto ingombro di materiali vari,(si invitano pertanto i potenziali futuri acquirenti a prendere visione dell'immobile prima dell'acquisto), quindi per quanto riguarda le dimensioni si è fatto riferimento alla documentazione catastale.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 149 subalterno 701, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 16 mq, posto al piano T, - rendita: € 38,27.

Coerenze e confini box (da nord in senso orario): cortile comune al mapp.148 su due lati, rustico, altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *** in qualità di proprietario del bene

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:*

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

Giudice Dr. ssa Giulia Isadora LOI
Curatore/Custode: Dott. Marco GUARNERI
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ***, **contro** ***, a firma di notaio *** in data 18/01/2002 ai nn. 6111 iscritto a Lodi in data 06/02/2002 ai nn. 2083/411
 importo ipoteca: € 134.000,00
 importo capitale: € 67.000,00

Iscrizione ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di ***, ***, a firma di notaio *** in data 18/01/2002 ai nn. 6111 iscritto a Lodi in data 02/02/2002 ai nn. 271/1271
 importo ipoteca: € 134.000,00
 importo capitale: € 67.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 20/02/2019 ai nn. 526 trascritto a Lodi in data 11/06/2019 ai nn. 9920/6447.

N.B.: come riportato nella nota di trascrizione si precisa che il C.F. della Sig.ra ***; che la stessa è deceduta il 14/11/2009 e che è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. ***, al quale l'atto di pignoramento è stato notificato.

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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi presenti negli archivi del Comune di Casalpusterlengo si è rilevato che:

- il box ed il rustico risultano difformi rispetto a quanto riportato nelle pratiche autorizzate;

- per quanto riguarda l'appartamento non sono state recuperate pratiche edilizie, pertanto lo scrivente non è in condizioni di stabilire la conformità edilizia. regolarizzabili mediante redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria: € 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti negli archivi del Catasto di Lodi si è rilevato che:

- al piano primo risulta essere stata modificata la distribuzione interna della cameretta e del bagno regolarizzabili mediante redazione e presentazione di DOCFA

Tecnico incaricato per la redazione di DOCFA: € 650,00

Oneri totali: € 650,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| 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: | € 0,00 |

6. ATTUALI PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****dal 18/01/2002 ad oggi**

*** per la quota di proprietà di 1/2;

*** per la quota di proprietà di 1/2

proprietario dal 18/01/2002 ad oggi **in forza di atto di compravendita** a firma di notaio

*** in data 18/01/2002 ai nn. 6110/1698 registrato a Monza in data 01/02/2002 ai

nn. 227 serie IV trascritto a Lodi in data 06/02/2002 ai nn. 2082/1319 **N.B.:**

- Si segnala che la Sig.ra *** risulta essere deceduta in data 14/11/2009.



- Nell'atto di compravendita il ** è riportato come "*** con il seguente codice fiscale: ***.

6.2 Precedenti proprietari:

da ante ventennio al 18/01/2002

*** per la quota di proprietà di 3/4;

*** per la quota di proprietà di 1/4 proprietario dal 31/10/2019 al 31/10/2019 **in forza di denuncia di successione** a firma di Ufficio del Registro di Codogno in data 03/08/1979 ai nn. 11 vol. 192 trascritto a Lodi in data 07/10/1980 ai nn. 7544/5459

*** per la quota di proprietà di 1/2;

*** per la quota di proprietà di 1/2 proprietario dal 31/10/2019 al 31/10/2019 **in forza di atto di compravendita** a firma di notaio *** in data 06/11/1964 ai nn. 60991 registrato a Milano in data 19/11/1964 ai nn. 9514 trascritto a Lodi in data 07/12/1964 ai nn. 6570/4790

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per l'esecuzione dei lavori n.19/69 per lavori di costruzione di rustico presentata in data 07/01/1969- n. prot. 99 rilasciata in data 10/02/1969 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

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

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di appartamento** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Fraz. Vittadone via Isonzo n.17.

Composto da soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone al piano terra, n.2 camere e bagno al piano primo. All'esterno piccolo giardino antistante il fabbricato verso via Isonzo, mentre sul retro sono presenti un piccolo rustico e un terreno adibito a orto.

Si segnala che non è stato possibile accedere al rustico in quanto ingombro di materiali vari,(si invitano pertanto i potenziali futuri acquirenti a prendere visione dell'immobile prima dell'acquisto), per quanto riguarda le dimensioni si è fatto riferimento alla planimetria catastale. Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **94**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 59 subalterno 701 graffato al mapp. 60 sub. 701, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 89 mq, composto da vani 5, posto al piano T-1, -rendita: € 170,43.

Coerenze e confini appartamento (da nord in senso orario): via Isonzo, mapp.145, cortile comune al mapp.148 su due lati.Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze e confini rustico: (da nord in senso orario):mapp.149, mapp.148, mapp. 150, ampp.132, mapp.58. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 mt.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento | Sup. reale lorda | 83,00 | 1,00 | 83,00 |
| balcone | Sup. reale lorda | 6,00 | 0,30 | 1,80 |
| rustico | Sup. reale lorda | 5,00 | 0,20 | 1,00 |
| terreno | Sup. reale lorda | 75,00 | 0,08 | 6,00 |
| | Sup. reale lorda | 169,00 | | 91,80 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura (rustico): tipologia: a falde (rustico), materiale: eternit, condizioni: da verificare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno (alluminio solo portafinestra cucina), protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: intonaco, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. ssa Giulia Isadora LOI
Curatore/Custode: Dott. Marco GUARNERI
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Rivestimento:</i> | Note: si segnala lo scrostamento di parte dell'intonaco sul soffitto della camera da letto matrimoniale al piano primo (cause da verificare) ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti. |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti. |
| <i>Scale:</i> | posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti. |
| Impianti: | |
| <i>Gas:</i> | condizioni: da verificare, conformità: da verificare. |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: stufa pellet, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. |

Accessori:

- A.1. Terreno adibito orto:** terreni: foglio 6 mappale 151 qualità FU D ACCERT, superficie catastale are 00 ca 75.
Coerenze e confini terreno (da nord in senso orario): cortile comune al mapp.148, mapp. 152, mapp.43, mapp.150 e mapp.148. Salvo errori e come meglio in fatto.
Il terreno è attualmente incolto e pieno di sterpaglie, per quanto riguarda la superficie si è fatto riferimento a quella riportata nella documentazione catastale.
Sviluppa una superficie complessiva di circa 75 mq.

| |
|---|
| Descrizione box di cui al punto B |
|---|

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di box** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Fraz. Vittadone via Isonzo n.17.

Composto da un unico locale adibito ad autorimessa. Si segnala che non è stato possibile accedere al locale in quanto ingombro di materiali vari,(si invitano pertanto i potenziali futuri acquirenti a prendere visione dell'immobile prima dell'acquisto), quindi per quanto riguarda le dimensioni si è fatto riferimento alla documentazione catastale.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 149 subalterno 701, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 16 mq, posto al piano T, - rendita: € 38,27.

Coerenze e confini box (da nord in senso orario): cortile comune al mapp.148 su due lati, rustico, altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| box | Sup. reale lorda | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| | Sup. reale lorda | 15,00 | | 15,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falda, materiale: eternit, condizioni: da verificare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| appartamento | 83,00 | € 350,00 | € 29.050,00 |
| balcone | 1,80 | € 350,00 | € 630,00 |
| rustico | 1,00 | € 350,00 | € 350,00 |
| terreno | 6,00 | € 350,00 | € 2.100,00 |
| | 91,80 | | € 32.130,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo: | € 32.130,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 32.130,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 32.130,00 |

B. box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| box | 15,00 | € 200,00 | € 3.000,00 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Valore corpo: | € 3.000,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 3.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 3.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| appartamento con | | | | |
| A | annesso terreno adibito a orto. | 94 | € 32.130,00 | € 32.130,00 |
| B | box | 15 | € 3.000,00 | € 3.000,00 |
| | | | € 35.130,00 | € 35.130,00 |

Giudice Dr. ssa Giulia Isadora LOI
Curatore/Custode: Dott. Marco GUARNERI
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



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:

€ 5.269,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.150,00

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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 29.860,50

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:

€ 25.710,50

Relazione lotto 001 creata in data 16/07/2024

il perito
Arch. Andrea Tuzzi

