
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

