
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 212/22

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Stefano Furiosi

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 Dumieri n. 1
cellulare: 3403659773
email: ing.mondonico@gmail.com

**Beni in Mairago (LO), Via De Gasperi n. 5/A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Mairago (LO), Via De Gasperi n. 5/A.
Trattasi di appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno, oltre a balcone e sottotetto non abitabile utilizzato
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Mairago con il Foglio 10 Mappale 122, Subalterno 704, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza n. 5,0 vani, superficie catastale totale 63 mq, rendita 387,34 €;
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Mairago (LO), Via De Gasperi n. 5/A.
L'autorimessa è accessibile da disimpegno comune protetto dalla strada con cancello carraio.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Mairago con il Foglio 10 Mappale 122, Subalterno 706, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 42,14 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno:

Dell'appartamento: Vuoto su cortile privato su due lati, subalterno 703, vano scala comune;

Dell'autorimessa: mappale 61, sub. 702, sub.705, corsello comune sub. 711;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna, scuola media.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/industriali.
- Collegamenti pubblici: autobus.

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. *** e *** in forza di contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4 dal 22.11.2019 al 21.11.2023 (oggi scaduto e non è stato possibile avere notizie dell'eventuale proroga).

Il canone annuo di locazione è pari a 3.600,00 Euro.

Il contratto è stato registrato all'agenzia delle entrate di lodi il 19.12.2019 n. 3T serie 5522.

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, contro ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma dott. Giacomo Ridella in data 19.01.2016 rep. 889/829, iscritto a Lodi il 02.02.2016 ai nn. 1318/228
Importo ipoteca: 263.000,00 Euro;
Importo capitale: 131.500,00 Euro;
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, contro ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma dott. *** in data 19.01.2016 rep. 890/830, iscritto a Lodi il 02.02.2016 ai nn. 1319/229
Importo ipoteca: 67.000,00 Euro;
Importo capitale: 33.500,00 Euro;
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 28.11.2022 trascritto a Lodi in data 19/12/2022 ai nn. 21983/14734.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non è possibile esprimersi sulla conformità edilizia in quanto il Comune non ha rilasciato le richieste autorizzazioni.

Si prevede comunque, stante la destinazione dei locali sottotetto è indicata come non residenziale nelle planimetrie catastali, che è probabilmente necessario rimuovere gli impianti presenti nel sottotetto, con particolare riferimento a quello di riscaldamento.

Per questa attività sono stimati 4.000,00 Euro.

Ovviamente, qualora ricorressero i presupposti tecnici per recuperare il sottotetto ai fini residenziali, questo sarà possibile solo a mezzo di sanatoria onerosa.

4.3.2. Conformità catastale:

Rilevata una lieve differente distribuzione dei gradini della scala. Regolarizzabile mediante DOCFA di variazione il cui costo è stimato in 500,00 Euro comprensivo di spese tecniche;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

np

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

-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

np

Spese scadute negli ultimi due anni

np

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

(dal 02.02.2016 ad oggi)

*** e *** per la quota di 1/2 ciascuno in forza atto di compravendita a firma Dott. *** in data 19.01.2016 rep. 888/828, trascritto a Lodi il 02.02.2016 ai nn. 1316/757.

Precedenti proprietari:

(da 30.09.2013 al 02.02.2016)

*** in forza di compravendita a firma dott. *** in data 30.09.2013 rep. 3846/2336, trascritto a Lodi il 01.10.2013 ai nn. 12963/8566.

L'atto trasferiva il terreno identificato con il Foglio 10 Mappale 122, su cui sono stati edificati i beni pignorati.

(da 07.03.2008 al 30.09.2013)

*** in forza di compravendita a firma dott. *** in data 07.03.2008 rep. 167411/58124, trascritto a Lodi il 03.04.2008 ai nn. 7279/4100.

(da ante ventennio al 07.02.2008)

*** e *** in forza di compravendita a firma dott. *** in data 16.01.1989 rep. 14434/60281 e trascritta a Lodi il 13.02.1989 ai nn. 1856/1283.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Mairago non ha messo a disposizione alcuna pratica edilizia, nonostante le ripetute richieste.

Dalla compravendita emergono comunque le seguenti pratiche edilizie:

- DIA in data 02.10.2008 prot. 2756;
- SCIA in data 17.04.2014 prot. 1148;
- DIA in data 05.11.2014 prot. 3146;
- SCIA variante in data 02.04.2015 prot. 951;
- SCIA variante in data 24.10.2015.

La domanda per il certificato di agibilità p stata inoltrata in data 20.05.2015 prot. 1460 mentre la fine lavori con certificato di collaudo parziale è stato rilasciato dal comune di mairago il 05.11.2015 prot. 3067.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Mairago (LO), Via De Gasperi n. 5/A.

Trattasi di appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno, oltre a balcone e sottotetto non abitabile utilizzato

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Mairago con il Foglio 10 Mappale 122, Subalterno 704, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza n. 5,0 vani, superficie catastale totale 63 mq, rendita 387,34 €;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: cemento armato
Strutture verticali: materiale: cemento armato e muratura portante
Solai: materiale: solaio in laterocemento
Copertura: tipologia: a falde in legno

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: legno e vetro.
Infissi interni: tipologia: legno.
Pareti esterne: materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
Pav. Interna materiale: porcellana/gres, anche come rivestimenti.
Rivestimento ubicazione: bagno e angolo cottura.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente.

Impianti:

Impianto idrico sottotraccia.
Impianto elettrico: tipologia: sotto traccia.
Impianto idrico sanitario: tipologia: sotto traccia. ACS prodotta con pompa di calore dedicata
Impianto termico: tipologia: autonomo.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Mairago (LO), Via De Gasperi n. 5/A.

L'autorimessa è accessibile da disimpegno comune protetto dalla strada con cancello carraio.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Mairago con il Foglio 10 Mappale 122, Subalterno 706, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 42,14 €;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: cemento armato
Strutture verticali: materiale: cemento armato e muratura portante
Solai: materiale: solaio in laterocemento
Copertura: tipologia: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante metallica.

Impianti:

Impianto elettrico: tipologia: sotto traccia.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	63,00	1,00	63,00
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
				72,50

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. Lo scrivente ha individuato il seguente valore unitario: 1.100,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	72,50	79.750,00	79.750,00
			79.750,00	79.750,00

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:

11.962,50 €

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

500,00 €

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 a carico della procedura:

67.787,50 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario:

67.287,50 €

Lodi, 17 dicembre 2023

il perito
Ing. Giorgio Mondonico