

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

contro

\*\*\*

N. Gen. Rep. 149/23

**ELABORATO PERITALE**

**Giudice Dr. Loi Giulia Isadora**  
**Custode Giudiziario Dott. Mariano Allegro**

**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 Senna Lodigiana (LO), Via Matteotti n. 13 e Via Senatore Grossi  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Senna Lodigiana (LO), Via Matteotti n. 13.  
Trattasi di appartamento distribuito su due livelli, così distribuiti:
- al piano terra vecchio locale negozio accorpato all'appartamento con deposito sottoscala e bagno esterno;
  - al piano primo, collegato da scala interna, soggiorno con cottura a vista;
  - al piano secondo, in locali sottotetto, disimpegno, due stanze e bagno;

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Senna Lodigiana con il Foglio 4 Mappale 557, Subalterno 701, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 90 mq, rendita 309,87 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno: proprietà di terzi su due lati, corte comune, Via Matteotti;

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Senna Lodigiana (LO), Via Senatore Grossi.  
Trattasi di autorimessa al piano con sovrastante legnaia accessibile da cortile comune.  
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 4 Mappale 550, Subalterno 501, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita 50,20 €;

Le condizioni delle strutture, con particolare riferimento alla copertura, sono da monitorare. In fase di sopralluogo è stata rinvenuta una puntellatura delle travi di copertura.

Coerenze, da Nord in linea di contorno: cortile comune, proprietà di terzi su tre lati;

**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, scuola superiore.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali.
- Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia.

**3 STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

**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*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni*  
Ipoteca volontaria a favore di \*\*\* contro \*\*\*, in rinnovazione, con atto a firma dott. \*\*\* in data 25.07.2001 rep. 1503, iscritto a Lodi il 11.08.2021 ai nn. 15654/2956
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 30.07.2003 n. 2030 trascritto a Lodi in data 05.12.2003 ai nn. 24554/13951.  
Tale pignoramento è estinto.  
Pignoramento a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 12.07.2023 n. 2039 trascritto a Lodi in data 18.09.2023 ai nn. 15034/10152.

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:*  
Appartamento:  
Lo stato dei luoghi del piano secondo sottotetto non corrisponde con quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia (sia in pianta che in sezione).  
Necessaria la presentazione di pratica edilizia sanatoria il cui costo è stimato in 3.500 Euro compresa oblazione.  
Inoltre non è stata rinvenuta tra la documentazione depositata in Comune, la comunicazione per cambio di destinazione d'uso del piano terra, da negozio ad appartamento.  
Fatta salva la verifica dei requisiti igienico sanitari, il costo della pratica edilizia è stimata in 2.000 Euro.  
Per quanto riguarda l'autorimessa non sono stati rinvenuti atti di fabbrica.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*  
Una volta presentata la pratica edilizia la scheda oggi depositata presso gli uffici del catasto sarà conforme allo stato dei luoghi.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -  
Spese scadute negli ultimi due anni -

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Attuali proprietari:

#### (da ante ventennio ad oggi)

Signor \*\*\* per la quota di 1/1 dei beni pignorati, con le seguenti provenienze:

#### APPARTAMENTO

- atto di compravendita a firma Dott. \*\*\* in data 21.12.1992 rep. 87585, trascritto a Lodi il 12.01.1993 ai nn. 312/245; (relativamente all'originario foglio 4 mappale 557 sub. 2)
- atto di compravendita a firma Dott. \*\*\* in data 02.12.1996 rep. 237348, trascritto a Lodi il 07.12.1996 al n. 15324/9864; (relativamente all'originario foglio 4 mappale 557 sub. 1)

#### AUTORIMESSA

- atto di compravendita a firma Dott.ssa \*\*\* in data 12.05.1998 rep. 56636/791, trascritto a Lodi il 22.05.1998 ai nn. 6508/4368;

SI PRECISA CHE IN DATA 06.10.2023 IL SIG. \*\*\* E' DECEDUTO. ATTO n. 7 P. 2 S. C anno 2023 Senna Lodigiana.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state rinvenute ed ispezionate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 1515 del 14.06.1984;
- C.E. n. 1660 del 27.02.1987;
- Agibilità prot. 495/1991 del 05.12.1991
- Per quanto riguarda l'autorimessa non sono stati rinvenuti atti di fabbrica.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Senna Lodigiana (LO), Via Matteotti n. 13.

Trattasi di appartamento distribuito su due livelli, così distribuiti:

- al piano terra vecchio locale negozio accorpato all'appartamento con deposito sottoscala e bagno esterno;
- al piano primo, collegato da scala interna, soggiorno con cottura a vista;
- al piano secondo, in locali sottotetto, disimpegno, due stanze e bagno;

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Senna Lodigiana con il Foglio 4 Mappale 557, Subalterno 701, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 90 mq, rendita 309,87 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno: proprietà di terzi su due lati, corte comune, Via Matteotti;

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: cemento armato e muratura

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato e muratura portante
<i>Solai:</i>	materiale: solaio in laterocemento
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde in laterocemento
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: legno e vetro.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: porcellana/gres, anche come rivestimenti, granigliato.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente.
Impianti:	
<i>Impianto idrico</i>	sottotraccia.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sotto traccia.
<i>Impianto idrico sanitario:</i>	tipologia: sotto traccia.
<i>Impianto termico:</i>	tipologia: autonomo.

Si precisa che non è stato possibile individuare, in fase di sopralluogo, la posizione di tutti i contatori delle utenze.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Senna Lodigiana (LO), Via Senatore Grossi.

Trattasi di autorimessa al piano con sovrastante legnaia accessibile da cortile comune.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 4 Mappale 550, Subalterno 501, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita 50,20 €;

Le condizioni delle strutture, con particolare riferimento alla copertura, sono da monitorare. In fase di sopralluogo è stata rinvenuta una puntellatura delle travi di copertura.

Coerenze, da Nord in linea di contorno: cortile comune, proprietà di terzi su tre lati;

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: muratura
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato e muratura portante
<i>Solai:</i>	materiale: solaio in laterocemento
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde in laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: battuto di cemento.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente in legno.

Si precisa che non è stato possibile individuare, in fase di sopralluogo, la posizione di tutti i contatori delle utenze.

#### INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
Autorimessa	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
				113,50

#### 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.

### 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	100,00	59.000,00	59.000,00
B	Autorimessa	13,50	7.965,00	7.965,00
			66.965,00	66.965,00

### 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:

10.044,75 €

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

5.500,00 €

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:

56.920,25 €

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

51.420,25 €

il perito  
Ing. Giorgio Mondonico