
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **98/2022**

LOTTO unico

Giudice **Dr. Maria Teresa Latella**

Custode Giudiziario **Dr. Pierluigi Carabelli**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20
C.F. RCCPRZ60H19B910L- P.Iva 08146940153*

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57

telefono: 0377832843

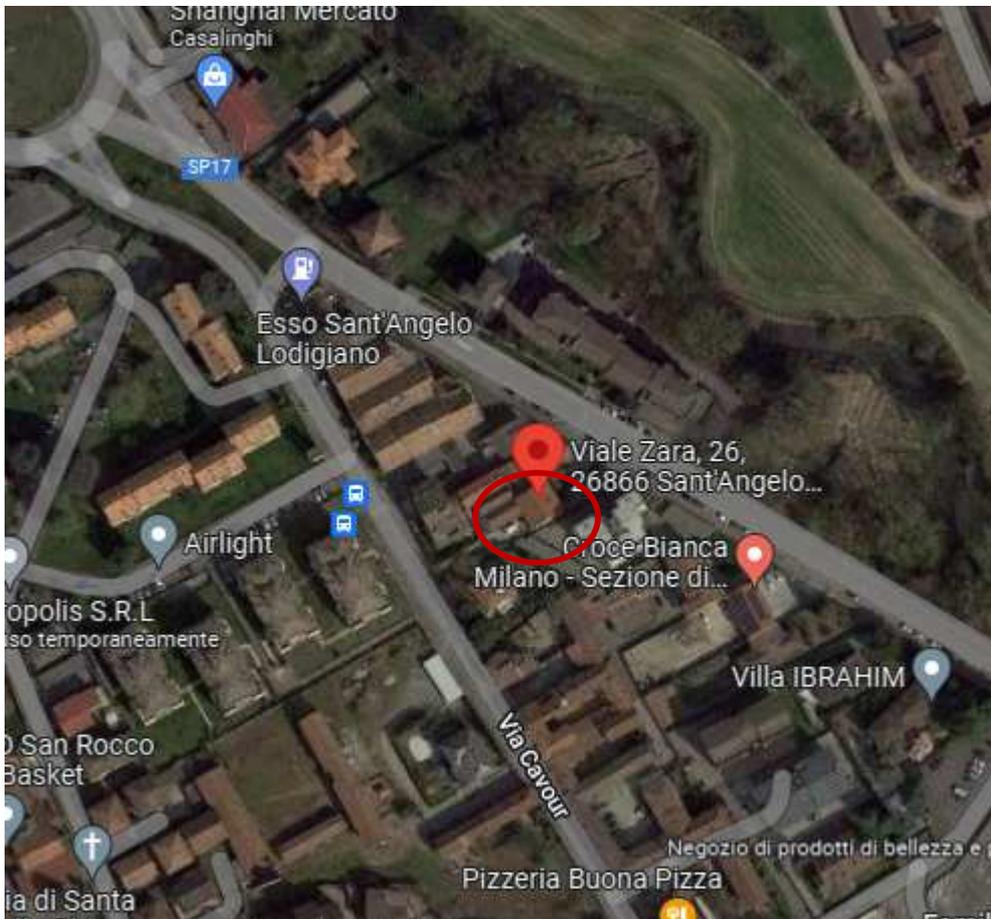
cellulare: 3356551993

fax: 0377919752

email: patrizio.rocca@roccastudio.it



**Beni in Sant'Angelo Lodigiano (LO),
viale Zara, n. 26/A
Lotto unico**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito in comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO), viale Zara, n. 26/A.

Deposito al piano seminterrato di una palazzina di cinque piani fuori terra e uno seminterrato. L'edificio è di costruzione risalente agli anni 1980 (1984/1987) e si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Il locale è accessibile dalle parti comuni e ha finiture al rustico risalenti all'epoca di costruzione e in sufficienti condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 72,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 6, particella 775, subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.



56, superficie catastale mq. 69, rendita €. 98,33, piano S1. Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- a nord est terrapieno su parti comuni;
- a sud est terrapieno su parti comuni e vano scala comune;
- a sud ovest parti comuni, altra unità della particella 775 e terrapieno su parti comuni;
- a nord ovest terrapieno su parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ambito residenziale consolidato.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 12 gennaio 2022 gli immobili risulta vano liberi ma non vuoti per la presenza di suppellettili e materiali di varia natura.

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: Nessuna*
- 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:*

Iscrizione volontaria derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/11/2008 n. rep. 165475/27332, iscritto a Lodi il 04/12/2008 ai nn. 23976/5600.

Durata 8 anni.

Capitale €. 50.000,00.



Totale €. 80.000,00.

Iscrizione giudiziale derivante da:

decreto ingiuntivo a firma di Tribunale civile di Milano del 16/11/2009 n. rep. 62223, iscritto a Lodi il 11/11/2010 ai nn. 19246/4856.

Capitale €. 84.976,81.

Totale €. 115.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma di Tribunale di Lodi del 12/01/2015 n. rep. 7152, trascritto a Lodi il 27/01/2015 ai nn. 852/576.

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma di Tribunale di Lodi del 24/05/2022 n. rep. 1454, trascritto a Lodi il 01/07/2022 ai nn. 11863/7876.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto giudiziario derivante da:

sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Lodi del 30/03/2011 n. rep. 699/2011, trascritto a Lodi il 11/10/2012 ai nn. 14324/9308.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di procedura è stato edificato agli anni 1980 con Concessione Edilizia n. 2376 del 07/05/1984 e successive varianti.

La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato il 12/01/2022 e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai citati Provvedimenti Edilizi.



Difformità rilevate:

- difformità di consistenza nei limiti della tolleranza del 2%;
- difformità di altezza interna (ml. 2,28 in fatto anziché ml. 2,20 in progetto);
- uno dei due pilastri rappresentato in progetto al centro del locale non è stato realizzato,

Trattandosi di difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Si precisa che essendoci opere difformi, realizzate in corso di costruzione dell'edificio, che incidono sulla struttura e/o staticità dell'edificio (non realizzazione di un pilastro) si renderà necessaria anche la verifica dell'idoneità statica.

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti; per quanto sopra il sottoscritto stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivi di spese tecniche, oneri e diritti): €. 4.500,00.

Totale oneri regolarizzazione edilizia: €. 4.500,00.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catasto terreni.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità oggetto di procedura è rappresentato in mappa. La qualità catastale del mappale è compatibile con lo stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto terreni.



Catasto Fabbricati.

L'unità immobiliare risulta denunciata e censite, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione; la categoria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. La rappresentazione grafica sulla planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Si precisa infine che, come per la conformità edilizia, sulla planimetria catastale dell'autorimessa è indicata un'altezza interna di m. 2,20 anziché m. 2,28, tuttavia, tale difformità non necessita di regolarizzazione al catasto fabbricati in quanto non incidente sui parametri catastali e sulla rendita.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto fabbricati.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un Condominio ubicato in Sant'Angelo Lodigiano, viale Zara, n. 26/A; pertanto ad esso spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Per maggior precisione e ad integrazione degli importi di seguito elencati si rimanda alla comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio in data 05/12/2022 (allegato H).

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **circa €. 320,00.**
- spese condominiali scadute e insolute al 30/11/2022: **€. 4.818,97.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 17/11/2008 AD OGGI:

- omissis;

Proprietario dal 17/11/2008 ad oggi in forza di compravendita in data 17/11/2008 n. rep. 165473/27331, trascritto a Lodi in data 04/12/2008 nn. 23957/13659.

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Dr. Pierluigi Carabelli
Perito: Geom. Patrizio Rocca



DAL 24/12/2003 AL 17/11/2008:

- omissis.

Proprietario dal 24/12/2003 al 17/11/2008 in forza di compravendita in data 24/12/2003 n. rep. 149029/20181, trascritto a Lodi in data 21/01/2004 ai nn. 1166/757.

DA ANTE VENTENNIO AL 24/12/2003:

- omissis.

Proprietario dal 30/04/1990 al 24/12/2003 in forza di scrittura privata autenticata per compravendita in data 30/04/1990 n. rep. 63997/5691, trascritto a Lodi in data 16/05/1990 ai nn. 5713/3768.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO):

- **Concessione Edilizia pratica n. 2376 del 07/05/1984 n. prot. 1561**, relativa a "costruzione palazzina a 5 piani".

- **Concessione Edilizia in variante pratica n. 2376 del 22/07/1986 n. prot. 4804**, relativa a "Varianti alla P.E. n. 2376".

- **Concessione Edilizia in variante pratica n. 2376 del 13/02/1987 n. prot. 412/var**, relativa a "Varianti al progetto originale".

- **Concessione Edilizia in variante pratica n. 2376 del 08/05/1987 n. prot. 2033**, relativa a "Varianti al progetto originale" (non relativa all'unità).

- **Abitabilità in data 03/07/1987 intestata a EDAL s.r.l.**

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Descrizione **Deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito in comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO), viale Zara, n. 26/A.

Deposito al piano seminterrato di una palazzina di cinque piani fuori terra e uno



seminterrato. L'edificio è di costruzione risalente agli anni 1980 (1984/1987) e si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Il locale è accessibile dalle parti comuni e ha finiture al rustico risalenti all'epoca di costruzione e in sufficienti condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 72,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 6, particella 775, subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 69, rendita €. 98,33, piano S1. Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

a nord est terrapieno su parti comuni;

a sud est terrapieno su parti comuni e vano scala comune;

a sud ovest parti comuni, altra unità della particella 775 e terrapieno su parti comuni;

a nord ovest terrapieno su parti comuni.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato nell'ambito di Tessuto Urbano Consolidato **“Città Consolidata – alta densità (Art. 24 N.T.A.)”**.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Sant'Angelo Lodigiano documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	sup. lorda	72,00	1,00	72,00
	Sup. reale lorda	72,00		72,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni e conformità: da



verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza. Relativamente al deposito, non avendo a disposizione dati attendibili e sufficienti su compravendite di immobili simili per tipologia, destinazione e zona avvenuti nell'ultimo periodo, per la determinazione del valore di mercato si è proceduto con criterio di comparazione attraverso indagini di mercato, tenuto conto sia di immobili in vendita con caratteristiche simili al bene in oggetto che delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2. In particolare, trattandosi di un locale deposito ubicato al piano seminterrato di una palazzina di tipo residenziale, si sono utilizzate le quotazioni delle abitazioni ubicate in stabili di fascia bassa abbattute del 70%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Sant'Angelo Lodigiano; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

8.3. Valutazione corpi

A Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



