
TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

Promossa da

Estella SPE s.r.l.

contro

***** e *****

Num. Gen Rep. 20/2024

Giudice **Dr.ssa Luisa Dalla Via**

Custode Giudiziario **Dott. Emanuele Fasani**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 364

C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965

con studio in Lodi (LO) Via Tiziano Zalli n. 4/6

Telefono 0371 - 750861

e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com

**Bene in Lodi (LO) – Via Giovanni Gandini n. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Lodi (LO) in Via Giovanni Gandini n. 5.
L'Unità Immobiliare è posta al primo quarto, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: ingresso, soggiorno/cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, n. 2 bagni e n. 2 balconi; completa la proprietà una cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 124.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Lodi (LO) Fg. 35 mapp. 336 sub. 704 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 103 mq. Rendita Catastale di €. 852,15; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2008 Pratica n. LO00069718 in atti dal 20/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4618.1/2024)

Coerenze

A Nord: Mapp. 318 – Altra proprietà
A Ovest: Mapp. 336 – Altra proprietà
A Sud: Mapp. 336 – Altra proprietà
A Est : Via Giovanni Gandini – Pubblica Via

- B.** Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Lodi (LO) in Via Giovanni Gandini n. 5.
Il box di tipo doppio è posto al piano interrato all'interno della sagoma del fabbricato principale a cui si accede da corsello box comune. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 41.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.40.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Lodi (LO) Fg. 35 mapp. 336 sub. 67 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 41 mq. Rendita Catastale di €. 290,09; dati derivanti da COSTITUZIONE del 28/07/2006 Pratica n. LO00030045 in atti dal 28/07/2006 COSTITUZIONE (n. 548.1/2006)

Coerenze

A Nord: Mapp. 318 – Altra proprietà
A Ovest: Mapp. 336 – Altra proprietà
A Sud: Mapp. 336 – Altra proprietà
A Est : Via Giovanni Gandini – Pubblica Via

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona : Zona Centrale del Comune di Lodi (LO) con un flusso veicolare funzionale al tessuto urbano residenziale circostante e con una ottima dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (ottimo), scuola superiore (ottimo), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (ottimo), servizi trasporto pubblico (ottimo), chiesa (ottimo), centro commerciale (ottimo), pompa di benzina (ottimo) parcheggi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), mercato cittadino (ottimo) Municipio (ottimo), servizi pubblici alla persona (ottimo), istituto di credito (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Collegamenti pubblici: aeroporto di Linate (40 Km.) aeroporto di Malpensa (90 Km) autostrada A1 (6 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (0.5 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 4) Autobus (0.1 Km.)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 22/03/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore

4 **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 4.1.1 | <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:</i> | Nessuna |
| 4.1.2 | <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> | Nessuna |
| 4.1.3 | <i>Atti di asservimento urbanistico:</i> | Nessuna |
| 4.1.4 | <i>Altre limitazioni d'uso:</i> | Nessuna |

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

4.2.1 *Iscrizioni*

- * Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Centropadana Credito Cooperativo** con sede a Guardamiglio (LO) a firma del Dott. ***** Notaio in ***** , in data 30/01/2009 ai nn. 171195/60181 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 12/02/2009 ai nn. 2392/393.

Importo Capitale: €. 160.000,00

Importo Ipoteca: €. 320.000,00

Durata: 15 Anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Lodi (LO) Fg. 35 mapp. 336 Sub. 704 - 67.

- * Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 a favore di **Equitalia Esatri S.P.A.** con sede a Milano (MI) a firma di Equitalia Esatri S.p.A., in data 28/12/2009 ai nn. 17494/68 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 04/01/2010 ai nn. 57/15.

Importo Capitale: €. 156.129,42

Interesse annuo: 6,836%

Importo Totale: €. 312.258,84

Durata:

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Lodi (LO) Fg. 35 mapp. 336 Sub. 704 - 67.

- * Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 a favore di **Equitalia Esatri S.P.A.** con sede a Milano (MI) a firma di Equitalia Esatri S.p.A., in data 11/03/2010 ai nn. 5156/135 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 18/03/2010 ai nn. 4554/1143.

Importo Capitale: €. 105.866,34

Interesse annuo: 6,836%

Importo Totale: €. 211.732,68

Durata:

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Lodi (LO) Fg. 35 mapp. 336 Sub. 704 - 67.

4.2.2 *Pignoramenti*

- * Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Estella S.r.l.** con sede a Milano (MI) contro ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 18/01/2024 al n. 3799 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 14/02/2024 ai nn. 2459/1689.

4.2.3 *Altre Trascrizioni*

- * Atto per costituzione di fondo patrimoniale a favore di ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** contro ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** a firma del Dott. ***** Notaio in ***** , in data 30/01/2009 ai nn. 117196/60182 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 12/02/2009 ai nn. 2393/1354.

4.2.4 *Altre Limitazioni*

- * Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Viene riscontrata,

Il Tecnico fa osservare che a seguito di richiesta di accesso agli atti all'ufficio Tecnico Comunale, la stessa documentazione progettuale dell'immobile risulta oggetto di sequestro da parte della Guardia di Finanza – Nucleo di Polizia Tributaria di Milano avvenuto in data 22/07/2008, come da comunicazione che si allega alla presente relazione.

Il Tecnico fa altresì notare, che l'atto di compravendita dell'immobile è successivo alla data di tale provvedimento e che nel corso dei successivi anni sono stati redatti atti di compravendita su immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio.

4.3.2 Conformità catastale

Viene riscontrata

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*	Millesimi di proprietà su parti comuni	n.d.
*	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023:	€. 2.200,00
*	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2024:	€. 2.200,00
*	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2024:	€. 900,00
*	Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia	Nessuna
*	Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio	n.d.
*	Atti ablativi Pubblica Amministrazione	

Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*

6 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Proprietario dal 30/01/2009 ad oggi

- * ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** in forza di **atto di compravendita** del 30/01/2009 ai nn. 171194/160180 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 12/02/2009 ai nn. 2391/1353.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** con sede a ***** P.I. *****
dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 67-704 mapp. 336 Fg. 35 di Lodi (LO))

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 Proprietario dal 18/06/2001 e fino al 30/01/2009

- * ***** con sede a ***** P.I. ***** in forza di **atto di compravendita** del 18/06/2001 al n. 29454 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 18/07/2001 ai nn. 12349/7522.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà del terreno su cui poi sorgerà l'immobile pignorato e come sopra descritto, catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** con sede a ***** P.I. *****
dell'unità immobiliare pignorata (di cui al mapp. 96-97-98-99-100 Fg. 35 di Lodi (LO))

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2004 – 2024)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla Certificazione Notarile fornita da Creditore Procedente.

7 **PRATICHE EDILIZIE**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lodi (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 18.02.2004 - DIA prot. N. 6199 del 18.02.2004 – DIA/148/2004
- DIA prot. N. 22111 del 21.06.2005 – DIA/525/2005
- certificato di agibilità datato 03.10.2007

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Lodi (LO) in Via Giovanni Gandini n. 5. L'Unità Immobiliare è posta al primo quarto, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: ingresso, soggiorno/cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, n. 2 bagni e n. 2 balconi; completa la proprietà una cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 124.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Appartamento	Sup. Reale Lorda	mq. 105.00	1,00	mq. 110.00
A	Balcone	Sup. Reale Lorda	mq. 15.40	0,50	mq. 7.70
A	Cantina	Sup. Reale Lorda	mq. 3.60	0,30	mq. 1.08
Sup. Reale Lorda			mq. 124.00		mq. 113.78

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto B

Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Lodi (LO) in Via Giovanni Gandini n. 5. Il box di tipo doppio è posto al piano interrato all'interno della sagoma del fabbricato principale a cui si accede da corsello box comune. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 41.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.40.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
B	Box	Sup. Reale Lorda	mq. 41.00	1,00	mq. 41.00
Sup. Reale Lorda			mq. 41.00		mq. 41.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni</i>	materiale	cemento armato;
<i>Strutture verticali</i>	materiale	elementi in laterizio portante;
<i>Travi</i>	materiale	cemento armato;
<i>Solai</i>	tipologia	non verificabili;
<i>Copertura</i>	tipologia	non verificabile;
<i>Ascensore</i>	tipologia	condominiale;
<i>Scala</i>	ubicazione	interna condominiale;

Componenti edili e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	del tipo metallico;
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	del tipo metallico automatizzato;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti in legno con vetro singolo in ottimo stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in ottimo stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;

<i>Pavim. esterna</i>	materiale	piastrelle per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	parquet in un ottimo stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino blindato in legno in ottimo stato di conservazione;
Impianti		
<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	non presente;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
<i>Gas</i>	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
<i>Elettrico</i>	tipologia	tensione 220V le condizioni non sono verificabili;
<i>Fognatura</i>	tipologia	recapito collettore rete comunale;
<i>Idrico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
<i>Telefonico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
<i>Telematico</i>	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
<i>Termico</i>	tipologia	centralizzato;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie.

Al fine di una equa valutane del bene, si è provveduto a reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Lodi (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di Lodi (LO);
- ~ Osservatori Immobiliare della Provincia di Lodi;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Milano;
- ~ borsinoimmobiliare.it;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Appartamento	mq. 105.00	€ 2.000,00	€ 210.000,00
A	Balcone	mq. 7.70	€ 2.000,00	€ 15.400,00
A	Cantina	mq. 1.08	€ 2.000,00	€ 2.160,00
B	Box	mq. 41.00	€ 700,00	€ 28.700,00
mq. 154,78				€ 256.260,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€. 256.260,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€. 256.260,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 165.00	€. 256.260,00	€. 256.260,00
TOTALE		mq. 165.00	€. 256.260,00	€. 256.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo Immobile **€. 256.260,00**

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 38.439,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale) **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuna**

Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:

L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.

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: **€. 217.821,00**

Lodi (LO) 13.08.2024

Il Perito
Geom. Massimiliano Granata