

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

COMPOSIZIONE CRISI N. Gen. Rep. 2/2022

LOTTO UNICO

Beni in Crespiatica (LO), Via Giovanni Falcone, n. 3

APPARTAMENTO



Giudice delegato Dr.ssa Francesca Varesano

Liquidatore Dr. Christian Lestrico

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Crespiatica (LO), via Giovanni Falcone, n. 3.

Bilocale ubicato al piano rialzato in edificio residenziale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato con accesso da via Giovanni Falcone attraverso parti comuni. Il fabbricato, di edificazione risalente ai primi anni duemila (2001/2006), è in buone condizioni di manutenzione con finiture di livello medio.

L'abitazione è composta da due locali più servizi, precisamente: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, balcone e giardino di pertinenza; le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione e si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione, si evidenzia che le murature perimetrali della camera da letto presentano ampie zone ammalorate per umidità e/o condensa.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 51 comprensivi di balcone, oltre a circa mq. 160 di giardino pertinenziale.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016.

E' di stretta pertinenza dell'appartamento la cantina ubicata al piano seminterrato e descritta al successivo punto A1.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 3, mappale 445, subalterno 24, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 50 e mq. 38 escluse le aree scoperte, posto al piano T-S1, rendita: 180,76.

Dati derivanti da costituzione del 11/09/2006 Pratica n. LO0033115 in atti dal 11/09/2006 (n. 625.1/2006).

Coerenze piano rialzato in un sol corpo con l'area di pertinenza:

a nord altra unità della particella 445;

a ovest vano scala comune e parti comuni;

a sud particella 277;

a est particella 446.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato negli **Ambito B1 – Ambito Consolidato (art. 19 P.d.R)**. Norme tecniche ed indici: si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Crespiatica (LO) (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
abitazione	37,00	1	37,00
balcone	14,00	0,30	4,20
giardino	160,00	0,10	16,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: a singola e doppia anta battente; materiale: legno; protezione: griglie in legno; condizioni: buone.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Citofonico: tipologia: audio; conformità: da verificare.

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina, in Crespiatica (LO), via Giovanni Falcone, n. 3.

Locale cantina posto al piano seminterrato della stessa palazzina in cui è ubicato l'appartamento descritto al punto A. E' accessibile dal vano scala e disimpegno comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 4,00.

Identificazione al catasto fabbricati: si vedano dati dell'abitazione "A" con cui costituisce un'unica unità immobiliare quale accessorio esclusivo.

Coerenze:

a nord altra unità della particella 445;

a ovest disimpegno comune;

a sud giardino di pertinenza;

a est giardino di pertinenza.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato negli **Ambito B1 – Ambito Consolidato (art. 19 P.d.R)**. Norme tecniche ed indici: si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Crespiatica (LO) (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
cantina	4	0,25	1,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: alluminio e ferro; condizioni: sufficienti;

Pavimentazione: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

• 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

• 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 09/11/2023 l'immobile risultava libero e vuoto.

• 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 trascrizioni:* 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 in data 25/10/2006 al n. 160648/54202, iscritto a Lodi in data 22/11/2006 ai nn. 28007/7446.

- importo ipoteca: €. 130.000,00
- importo capitale: €. 65.000,00.
- durata: 30 anni.

• 4.2.2. *Pignoramenti:* Nessuno

• 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Atto giudiziario derivante da:

Decreto di omologazione del Piano del Consumatore a firma di Tribunale di Lodi in data 29/12/2022 al n. 2, trascritto a Lodi in data 06/04/2023 ai nn. 5723/3890.

• **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 perizia è stato edificato nei primi anni duemila (2001/2006) con **Permesso di Costruire n. 308 del 06/06/2001 n. prof. 1995** e successive varianti con **Denuncia d'Inizio Attività in data 31/07/2006 n. prof. 3613** (vedi elenco delle Pratiche edilizie al punto 7). La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato il 09/11/2023 e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai citati Provvedimenti in particolare quelli di variante.

Difformità rilevate: difformità di consistenza dei locali per diversa distribuzione degli spazi interni e/o diverso spessore delle pareti perimetrali comunque entro la tolleranza del 2%.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia (allegato E, la documentazione fotografica (allegato B) e le planimetrie con prese fotografiche (allegato C).

• **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 censita, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Piano del Consumatore 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.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto fabbricati.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B) e le planimetrie con prese fotografiche (allegato C).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un Condominio denominato "I Pioppi" ubicato in Crespiatica, via Giovanni Falcone, n. 1/3; 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 10/01/2024 (allegato H).

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 600,00.
- spese condominiali scadute e insolute nell'ultimo biennio: €. 1.109,81.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 25/10/2006 AD OGGI.

- omissis.

Proprietario dal 25/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 25/10/2006, trascritto a Lodi in data 22/11/2006 ai nn. 15620/28005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Crespiatica (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

- **Permesso di Costruire n. 308 del 06/06/2001 n. prot. 1995** rilasciato in data 28/10/2004 e relativo a "Costruzione di due Palazzine".

- **Denuncia d'Inizio Attività in data 23/03/2006 n. prot. 1451** e relativa a "Recupero ad uso abitativo dei sottotetti".

- **Denuncia d'Inizio Attività in data 31/07/2006 n. prot. 3613** e relativa a "Varianti in corso d'opera".

Richiesta di Certificato di Agibilità in data 13/11/2008 n. prot. 5044. Agibilità attestata per decorrenza dei termini.

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 (ove esistenti), 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 o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Crespiatica (LO); 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/A1. Abitazione e cantina**

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

destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	37,00	€. 855,00	€. 31.635,00
Balcone	4,20	€. 855,00	€. 3.591,00
Giardino	16,00	€. 855,00	€. 13.680,00
Cantina	1,00	€. 855,00	€. 855,00

Valore corpo € 49.761,00

Valore complessivo intero € 49.761,00

Valore complessivo diritto e quota € 49.761,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione percentuale del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese relative alle parti comuni insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 7.464,15

• **8.5.1 Prezzo del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 42.296,85 arrotondato

€. 42.000,00

Casalpusterlengo, 5 febbraio 2024.



Il Perito

Geom. Rocca Patrizio – MCIOS

• **Allegati alla perizia privacy - LOTTO UNICO:**

- A - prospetto riepilogativo privacy;
- B - documentazione fotografica;
- C - planimetria del bene con punti di presa fotografica.