
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **51/2024**

LOTTO unico

Giudice **Dr.ssa Giulia Isadora Loi**

Custode Giudiziario **Avv. Claudia Rovelli**

ELABORATO PERITALE

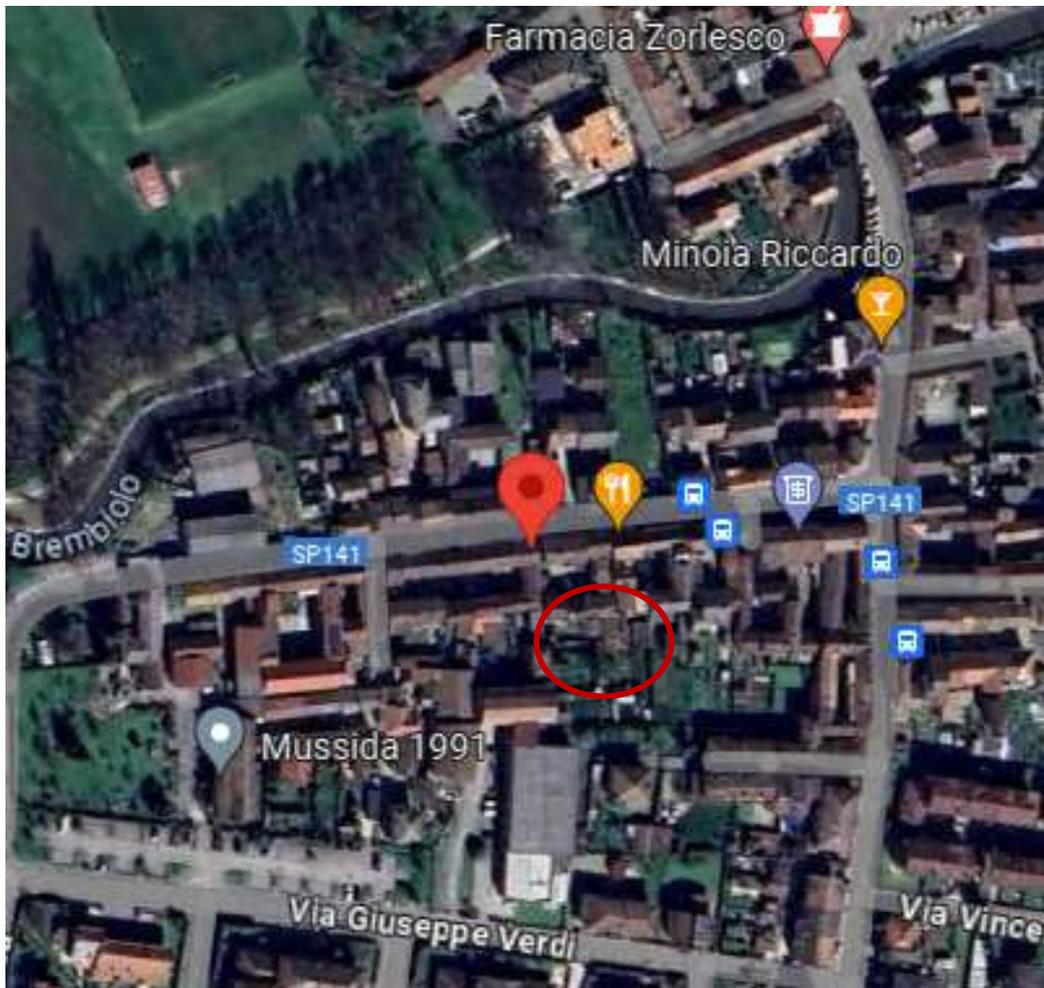
*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20
C.F. RCCPRZ60H19B910L- P.Iva 08146940153*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57
telefono: 0377832843
cellulare: 3356551993
fax: 0377919752
email: patrizio.rocca@roccastudio.it*



**Beni in Casalpusterlengo (LO),
Frazione Zorlesco, via IV Novembre, n. 37**

Lotto unico



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare in comune di Casalpusterlengo (LO), Frazione Zorlesco, via IV Novembre, n. 37.**
- Abitazione unifamiliare di due piani fuori terra in contesto cortilizio. L'edificio, appartenente all'antico nucleo di Zorlesco è di costruzione antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2009. L'abitazione è così composta: soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra; una camera, un locale di sgombero e un balcone al piano primo. **Le finiture interne ed esterne, risalenti all'epoca della ristrutturazione, si trovano in scarse condizioni di manutenzione in parte al rustico o incomplete, indicativamente: mancano le porte interne, i parapetti di scala e balcone,**



zoccolini e tinteggiatura dei locali; inoltre è da verificare il funzionamento degli impianti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 73,00 (comprensivi di balcone).

È di stretta pertinenza dell'abitazione la porzione di rustico descritta al successivo punto B.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 10, particella 342, subalterno 701, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 67 (mq. 66 escluse le aree scoperte), rendita €. 216,91, piano T-1. Dati relativi alla planimetria presentata il 02/08/2024, prot. n. LO0031400 in atti dal 05/08/2024 per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 31400.1/2024).

Coerenze da cielo a terra:

a nord corte comune distinta alla particella 576;

a est altra unità della particella 342;

a sud corte comune distinta alla particella 576;

a ovest altra unità della particella 342.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di rustico in comune di Casalpusterlengo (LO), Frazione Zorlesco, via IV Novembre, n. 37.

Porzione di rustico di due piani fuori terra, composto da un locale deposito al piano terra e legnaia al piano primo. È accessibile da corte/area comune e si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 10, particella 575, subalterno 703, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 8, rendita €. 19,32, piano T-1. Dati relativi alla planimetria presentata il 02/08/2024, prot. n. LO0031400 in atti dal 05/08/2024 per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 31400.1/2024).

Coerenze da cielo a terra:

a nord altra unità della particella 575;

a est particella 355;



a sud altra unità della particella 575;
a ovest area comune distinta a parte della particella 575.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ambito residenziale di “antica formazione”.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 06/05/2024, 09/05/2024 e 30/07/2024 gli
immobili risultavano liberi e vuoti.

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 12/03/2008 n. rep.
132064/13829, iscritto a Lodi il 18/03/2008 ai nn. 6176/1317.

Durata 30 anni.

Capitale €. 152.000,00.

Totale €. 304.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma di Tribunale di Lodi - Unep
del 29/02/2024 n. rep. 755, trascritto a Lodi il 26/03/2024 ai nn.
4878/3463.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Gli edifici a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura sono di edificazione anteriore al 01 settembre 1967. L'abitazione è stata oggetto di Ristrutturazione con Denuncia d'Inizio Attività n. 123/2008 del 16/09/2008 e successiva Denuncia d'Inizio Attività n. 144/2009 del 23/10/2009 per varianti in corso d'opera. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante i sopralluoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alle citate D.I.A., in particolare quella in variante, si rileva quanto segue.

Difformità rilevate relativamente all'abitazione (rif. D.I.A. 144/2009): difformità di consistenza comunque nel limite della tolleranza del 5% (Legge n. 105/24 del 24/07/2024) sia al piano terra che al piano primo.

Difformità rilevate relativamente al rustico: l'immobile è di edificazione anteriore al 1 settembre 1967 e non risultano provvedimenti edilizi ad esso relativi.

Per quanto sopra non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.

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.

I fabbricati a cui appartengono le unità oggetto di procedura sono rappresentati 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.

La planimetria catastale non era conforme allo stato dei luoghi pertanto il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dei beni al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA e presentazione di nuove planimetrie per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni"
L'aggiornamento catastale ha corretto l'identificazione dei beni, nonché la rappresentazione sulle planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi con i dati aggiornati riportati nelle descrizioni al punto 1.

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: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 12/03/2008 AD OGGI:

- omissis.

Proprietario dal 12/03/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 12/03/2008 n. rep. 132063/13828, trascritto a Lodi in data 18/03/2008 nn. 6175/3556.

6.2 Precedenti proprietari:

DAL 13/06/2005 AL 12/03/2008:

- omissis.

Proprietario dal 13/06/2005 12/03/2008 in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lodi in data 13/06/2005 n. rep. 999/2005, trascritto a Lodi in data 12/07/2005 nn. 15199/7779.

DA ANTE VENTENNIO AL 13/06/2005:



- omissis.

Proprietario dal 04/11/1994 ad oggi in forza di scrittura privata autenticata per compravendita in data n. rep. 81475, trascritto a Lodi in data 14/11/1994 nn. 14415/9284.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si premette che l'edificio è di costruzione antecedente al 1967 e la documentazione relativa alla costruzione non è reperibile nell'archivio comunale.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi relativi all'unità oggetto di Procedura Esecutiva:

- **Denuncia d'Inizio Attività n. 123/2008 del 16/09/2008**, relativa a "Ristrutturazione di fabbricato". Inizio lavori 13/03/2009.

- **Denuncia d'Inizio Attività n. 144/2009 del 23/10/2009**, relativa a "Varianti in corso d'opra alla D.I.A. n. 123/2008 del 16/09/2009". Inizio lavori 09/12/2009.

- **Agli atti non risulta richiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità.**

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Descrizione **abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare in comune di Casalpuusterlengo (LO), Frazione Zorlesco, via IV Novembre, n. 37.

Abitazione unifamiliare di due piani fuori terra in contesto cortilizio. L'edificio, appartenente all'antico nucleo di Zorlesco è di costruzione antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2009.

L'abitazione è così composta: soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra; una camera, un locale di sgombero e un balcone al piano primo. **Le finiture interne ed esterne, risalenti all'epoca della ristrutturazione, si trovano in scarse condizioni di manutenzione in parte al rustico o incomplete, indicativamente: mancano le porte interne, i parapetti di scala e balcone, zoccolini e tinteggiatura dei locali; inoltre è da verificare il funzionamento degli impianti.**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 73,00 (comprensivi di balcone).

È di stretta pertinenza dell'abitazione la porzione di rustico descritta al successivo punto



B.**Identificato al catasto fabbricati:**

Foglio 10, particella 342, subalterno 701, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 67 (mq. 66 escluse le aree scoperte), rendita €. 216,91, piano T-1. Dati relativi alla planimetria presentata il 02/08/2024, prot. n. LO0031400 in atti dal 05/08/2024 per “Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni” (n. 31400.1/2024).

Coerenze da cielo a terra:

a nord corte comune distinta alla particella 576;
 a est altra unità della particella 342;
 a sud corte comune distinta alla particella 576;
 a ovest altra unità della particella 342.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato nell'ambito di Tessuto Urbano Consolidato “**A2 – Nucleo di Antica Formazione (Art. 15 N.T.A.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Casalpusterlengo (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	sup. lorda	70,00	1,00	70,00
balcone	sup. lorda	3,00	0,25	0,75
	Sup. reale lorda	73,00		70,75

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: griglie; materiale: legno; condizioni: buone.

Infissi interni: assenti.

Pavim. Interna: materiale: ceramica; condizioni: buone.

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

Rivestimento: ubicazione: angolo cottura – rivestimento assente.



Impianti:

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

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare; i sanitari si trovano in scarse condizioni, mancano il bidè e il box doccia.

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

Citofonico: tipologia: audio; condizioni e conformità: da verificare.

Descrizione rustico di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di rustico in comune di Casalpusterlengo (LO), Frazione Zorlesco, via IV Novembre, n. 37

Porzione di rustico di due piani fuori terra, composto da un locale deposito al piano terra e legnaia al piano primo. È accessibile da corte/area comune e si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 10, particella 575, subalterno 703, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 8, rendita €. 19,32, piano T-1. Dati relativi alla planimetria presentata il 02/08/2024, prot. n. LO0031400 in atti dal 05/08/2024 per “Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni” (n. 31400.1/2024).

Coerenze da cielo a terra:

a nord altra unità della particella 575;

a est particella 355;

a sud altra unità della particella 575;

a ovest area comune distinta a parte della particella 575.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato nell'ambito di Tessuto Urbano Consolidato “**A2 – Nucleo di Antica Formazione (Art. 15 N.T.A.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Casalpusterlengo (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).



Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalen
Deposito p.t.	sup. lorda	6,30	0,35	2,21
Legnaia p.p.	sup. lorda	6,70	0,25	1,68
	Sup. reale lorda	13,00		3,89

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: pessime.

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

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 o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2. **Il valore dedotto dall'elaborazione dei comparabili (allegato H) €. 670/mq. viene abbattuto del 10% in considerazione dell'incompletezza delle opere di finitura del bene in oggetto rispetto ai beni comparabili.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Casalpusterlengo; 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 Appartamento**

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 (si vedano tabelle allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	70,75	€. 600,00	€. 42.450,00
	70,75	€. 600,00	€. 42.450,00
Valore corpo			€. 42.450,00
Valore complessivo intero			€. 42.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 42.450,00

B Rustico

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 (si vedano tabelle allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Rustico	3,89	€. 600,00	€. 2.334,00
	3,89	€. 600,00	€. 2.334,00
Valore corpo			€. 2.334,00
Valore complessivo intero			€. 2.334,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 2.334,00

Riepilogo

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ABITAZIONE	€. 42.450,00	€. 42.450,00
B	RUSTICO	€. 2.334,00	€. 2.334,00
totale		€. 44.784,00	€. 44.784,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.717,60



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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 38.066,40

arrotondato **€. 38.000,00**

Allegati alla perizia PRIVACY - **LOTTO unico:**

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

“C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica.**

Relazione in data 5 settembre 2024

il perito **Geom. Patrizio Rocca**

