

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 202/2023

Giudice: Dott.ssa Maria Teresa LATELLA
Custode Giudiziario: Avv. Michela BOTTANI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5
telefono 0371425241
cellulare:3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it



**Bene immobile sito alla Frazione Gugnano del
Comune di Casaletto Lodigiano (LO)
alla via Lodi s.n.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una porzione di fabbricato, composto da piano terra e primo collegati tra loro da una scala interna, sito alla Frazione Gugnano del Comune di Casaletto Lodigiano alla via Lodi s.n.c..

La porzione di fabbricato è dotata di accesso autonomo, direttamente dalla strada pubblica.

Sotto il profilo architettonico, il fabbricato risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, un locale ingresso, dotato di finestra, ed locale adibito a cucina, dotato di finestra; al piano primo, a cui si giunge tramite una scala in muratura, un piccolo disimpegno da cui si accede a due camere, rispettivamente dotate di finestre, e ad un locale bagno, dotato di finestra.

Sotto il profilo edilizio il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza interna pari a circa 3,00 m.; al piano primo: altezza sotto trave pari a circa 2,55 m. in una camera e pari a circa 2,80 m. nella seconda, nel locale bagno pari a circa 3,00 m.; pavimentazione in marmette di granigliato di cemento di vecchia fattura; portoncino a battente in legno all'ingresso, dotato di bussola con porte a battente in legno e vetro; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni dotati di ante a battente in legno; pareti finite a civile e tinteggiate; al piano primo, solai in legno con travi a vista; al piano terra, solai finiti a civile e tinteggiati.

Il locale bagno, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; lavabo, bidet e vasca da bagno, tutti dotati di rubinetterie in pessimo stato di conservazione.

In generale, la porzione di fabbricato oggetto di stima si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 100,00 mq.

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Foglio 9 di Casaletto Lodigiano, mappale 40, Sub. 6; Categoria: A/4; Classe: 4; Consistenza: 5 vani; Rendita: 152,35 € e scheda intestata a ***** ***** ***** ***** (**** - *****), proprietà per 1/6, ***** ***** (***** - *****), proprietà per 1/6, ***** ***** (***** - *****), proprietà per 4/6.

Le coerenze della porzione di fabbricato oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: altri subalterni del mappale 40; ad Est: beni al mappale 39; a Sud: Via Roma; ad Ovest: via Roma.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale per la Frazione Gugnano, a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone

limitrofe: residenziale ed agricole.

Servizi offerti dalla zona: scarsi.

Principali centri limitrofi Sant'Angelo Lodigiano e Melegnano

Collegamenti pubblici

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene risultava libero da persone e cose.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 07.05.2024):

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

- 4.1.1. **Convenzioni edilizie:** 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 limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di Atto del Notaio ***** del 11.03.1997 (nn. 30048 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 17/03/1997 (nn° 3349/577).

A carico: *****

Annotazioni

La suddetta iscrizione risulta annotata di **Cancellazione Totale** del 16.10.2003 (n. 20522/3761);

- Ipoteca volontaria (*attiva per i beni oggetto di stima*) a garanzia di mutuo condizionato in forza di Atto del Notaio ***** del 15.04.2005 (nn. 38298/17192 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 22/04/2005 (nn° 8440/2303).

A favore: *****

A carico: *****

Importo capitale: € 310.000,00

Importo ipoteca: € 640.000,00

Durata: 15 anni

Beni: Fg. 9 di Casaletto Lodigiano mappale 40 Sub. 703 (venduto con trascrizione del 08.06.2012 nn. 8382/5612);

Fg. 9 di Casaletto Lodigiano mappale 40 Sub. 705 (venduto con trascrizione del 08.06.2012 nn. 8382/5612);

Fg. 9 di Casaletto Lodigiano mappale 40 Sub. 6;

Annotazioni

- a) Erogazione a Saldo del 11.08.2008 (nn. 16916/3174) atto a rogito Notaio *****;
- b) Riduzione di Somma del 11.08.2008 (nn. 16917/3175) atto a rogito Notaio *****;
- c) Restrizione di beni del 12.06.2012 (nn. 8520/1364) atto Notaio ***** del 28.05.2012 che svincola i beni al Fg. 9 mappale 40 Sub. 703 e mappale 40 Sub. 705.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** con sede in Conegliano, e contro ***** e ***** per la somma di € 52.825,69, oltre interessi e rivalutazioni, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 23/11/2023 (nn° 19311/12998).

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:** Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, come nel caso di specie, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, così come disposto dal comma 1-bis all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 16.07.2020, n° 76 convertito in Legge 11.09.2020, n° 120. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, come nel caso che ci occupa.



4.3.2. **Conformità catastale:** nel corso dell'attività peritale espletata, lo scrivente ha accertato che i beni oggetto di stima, allo stato attuale, presentano uno stato dei luoghi conforme rispetto a quello riportato nelle relative schede catastali di primo impianto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 La porzione di fabbricato non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica;
- 5.2 La porzione di fabbricato si presenta in stato di abbandono e denota uno stato di conservazione e manutenzione pessimo;
- 5.3 Sotto il profilo strutturale: a) le pareti portanti dell'edificio presentano delle evidenti lesioni che meriterebbero un approfondimento tecnico per una valutazione più puntuale; b) i solai in legno dei locali al piano primo si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; c) non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione e conservazione della struttura in legno della copertura;
- 5.4 Si segnala che le pareti perimetrali dei locali al piano terra sono interessate dalla presenza di una notevole quantità di umidità di varia natura;
- 5.5 Sulla base delle informazioni che è stato possibile assumere in loco, non risulta costituito un condominio per la gestione delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** ***** ***** ***** * ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero, ***** ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero, ***** ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari ai 4/6 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 30.01.1987 ad oggi in forza di Successione legittima in morte di ***** ***** , deceduto in data 30.01.1987, trascritta presso la Conservatoria di Lodi in data in data 15.01.1988 (nn. 591/432).

Osservazioni

Con nota del 17.03.1997 (nn. 3350/2277) risulta trascritta, presso la Conservatoria di Lodi, la relativa accettazione tacita di eredità avvenuta in forza di atto del Notaio ***** ***** del 10.03.1997 (n. 30048 di Rep.).

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 1/2 dell'intero, e ***** ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 1/2 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 16.10.1978 al 30.01.1987 in forza di Atto di Donazione, dalla Signora ***** ***** , stipulato dal Notaio ***** ***** in data 05.10.1978 e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 16.10.1978 (nn° 7051/5216);
- **Anteriormente al ventennio**, i beni appartenevano alla Signora ***** ***** (***** ***** - *****) per Successione in morte di ***** ***** , deceduto in data 15.05.1960, presentata presso l'Ufficio del Registro di Lodi in data 11.11.1960 (al numero 2 volume 173).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha accertato che l'intero fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al primo Settembre 1967. Sempre sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente, in relazione al bene oggetto di stima, non ha rinvenuto pratiche edilizie.



Porzione di fabbricato composta da piano terra e primo di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una porzione di fabbricato, composto da piano terra e primo collegati tra loro da una scala interna, sito alla Frazione Gugnano del Comune di Casaletto Lodigiano alla via Lodi s.n.c..

La porzione di fabbricato è dotata di accesso autonomo, direttamente dalla strada pubblica. Sotto il profilo architettonico, il fabbricato risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, un locale ingresso, dotato di finestra, ed locale adibito a cucina, dotato di finestra; al piano primo, a cui si giunge tramite una scala in muratura, un piccolo disimpegno da cui si accede a due camere, rispettivamente dotate di finestre, e ad un locale bagno, dotato di finestra.

Sotto il profilo edilizio il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza interna pari a circa 3,00 m.; al piano primo: altezza sotto trave pari a circa 2,55 m. in una camera e pari a circa 2,80 m. nella seconda, nel locale bagno pari a circa 3,00 m.; pavimentazione in marmette di granigliato di cemento di vecchia fattura; portoncino a battente in legno all'ingresso, dotato di bussola con porte a battente in legno e vetro; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni dotati di ante a battente in legno; pareti finite a civile e tinteggiate; al piano primo, solai in legno con travi a vista; al piano terra, solai finiti a civile e tinteggiati.

Il locale bagno, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; lavabo, bidet e vasca da bagno, tutti dotati di rubinetterie in pessimo stato di conservazione.

In generale, la porzione di fabbricato oggetto di stima si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 100,00 mq.

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Foglio 9 di Casaletto Lodigiano, mappale 40, Sub. 6; Categoria: A/4; Classe: 4; Consistenza: 5 vani; Rendita: 152,35 € e scheda intestata a ***** ***** ***** ***** (***** - *****), proprietà per 1/6, ***** ***** (**** - *****), proprietà per 1/6, ***** ***** (***** - *****), proprietà per 4/6.

Le coerenze della porzione di fabbricato oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: altri subalterni del mappale 40; ad Est: beni al mappale 39; a Sud: Via Roma; ad Ovest: via Roma.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	35,00	0,80	28,00
Piano Primo	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
Totale		100,00		93,00
Totale arrotondato				93,00 mq

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura



<i>Travi (struttura):</i>	materiale:
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a tetto, con travi in legno e soprastanti coppi
<i>Tramezzatura interna</i>	Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: scadenti

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: scadenti
Protezioni esterne:
Condizioni:

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno,
materiale: piastrelle di monocottura
Condizioni: scadenti

Pavimenti (componente edilizia): ubicazione: alloggio
materiale: marmette in granigliato di cemento
condizioni: scadenti

IMPIANTI

Gas (impianto): alimentazione: metano;
Tipologia:
Conformità: da verificare

Elettrico (impianto): tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia

Fognatura (impianto): tipologia: da verificare

Idrico (impianto): alimentazione: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Casaleto Lodigiano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Lodi;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
 - *Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;*



8.3. Valutazione corpi

A. Porzione di fabbricato composto da piano terra e primo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione di fabbricato	93,00 mq	€ 500,00	€ 46.500,00

- Valore complessivo intero bene: € 46.500,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 46.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabbricato	100,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 6.975,00
- 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 € 39.525,00
- Che si arrotondano pari a: € 40.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 08/05/2024

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

