
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 00059/24

Giudice Dott.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario Avv. Mauro VIGANO'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08
C.F. TZZNDR77E25B910P - P.Iva 04066920960

con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Tiziano, 2
telefono: 0377/390512

fax: 0377/390512
mail :andre.tuzzi@tiscali.it



**Beni in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** al piano rialzato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Composto all'attualità da: soggiorno dotato di angolo cottura; disimpegno; bagno, camera da letto matrimoniale e n.2 balconi.

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **59,30 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.15, categoria A/3 - classe 3 - vani 3 – superficie catastale totale mq 51 – totale escluse aree scoperte mq 48 - Rendita € 145,64;

Coerenze e confini appartamento (da Nord in senso orario): appartamento al sub.14, cortile comune su due lati, appartamento al sub.16 e vano scala. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

- B.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di box** al piano seminterrato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 14,00 circa.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.6, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 13 – superficie catastale totale mq 15 - Rendita € 34,24; via Giacomo Matteotti n.17 - piano: S1

Coerenze e confini box (da Nord in senso orario): box al sub.7, cortile comune su due lati, box al sub.5. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 10/06/2024, l'immobile risulta occupato dal Sig. *** in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/12/2022 della durata di anni 4+4 (01/12/2022 al 30/11/2026) tra la *** e il Sig. *** registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lodi in data 27/12/2022 al n. 004965-serie 3T e codice identificativo TND22T004965000XF. Il canone annuo di locazione al netto di spese è pari a € 4.800,00, oltre spese condominiali quantificate in € 50,00 mensili per 1 persona, comprendenti luci scale, pulizia scale, verde condominiale e acqua.

*N.B.: si segnala che nel contratto viene riportata la data di stipula del 12/12/2022 con durata del contratto dal 12/12/2022 al 11/12/2026.

Il contratto di locazione è riferito al solo appartamento e risulta opponibile in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

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:

4.1.5. Altre iscrizioni:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria n.17067/4177 del 14.07.2006** derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio *** rep. 517/398 del 10.07.2006 a favore di *** contro *** e *** (***) e *** debitori non datori di ipoteca):

Totale € 400.000,00

Capitale € 200.000,00

Durata 15 anni

Immobili: fg.3 mapp.406 Sub. 4/5/6/12/15/18;

- **ipoteca giudiziale n.12474/2816 del 23.07.2009** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi rep. 4305 del 29.06.2009 a favore di *** contro ***:

Totale € 15.000,00

Capitale € 5.720,01

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69.



- **ipoteca giudiziale n.15965/4061 del 21.09.2010** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi rep. 2309 del 04.11.2009 a favore di *** contro ***:

Totale € 58.515,62

Capitale € 40.765,45

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69;

fg.7 mapp.206 Sub. 2/7.

- **ipoteca giudiziale n.13879/2524 del 04.10.2012** derivante da ipoteca legale a firma *** rep. 120/13512 del 02.10.2012 a favore di *** contro ***:

Totale € 15.000,00

Capitale € 5.720,01

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

- **ipoteca giudiziale n.3927/653 del 16.03.2016** derivante da sentenza di condanna a firma Tribunale di Lodi rep. 2468 del 03.11.2010 a favore di *** contro ***:

Totale € 50.000,00

Capitale € 41.280,24

Immobili:

fg.7 mapp.206 Sub. 2/7;

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

Sezione D – Ulteriori informazioni:

La presente nota rettifica l'iscrizione giudiziale presentata presso l'Agenzia delle Entrate - territorio di Lodi in data 05/11/2010 ai nn.10966/4783. La rettifica viene effettuata solamente per i beni descritti dal n.3 al n.12 dell'unità negoziale 2 in quanto è stato erroneamente inserito il foglio 9 anziché foglio 3
NOTA: La nota di riferimento è la n.18966/4783 del 05/11/2010.

- **ipoteca legale n.22354/4544 del 22.12.2022** derivante da garanzia di conguaglio divisionale a firma Tribunale di Lodi rep. 2783/2017 del 26.10.2021 a favore di *** contro ***:

Totale € 4.500,00

Capitale € 4.500,00

Immobili: fg.3 mapp.406 Sub. 3/4/6/15/16/18;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 19/03/2024 ai nn. 789 trascritto a Lodi in data 25/03/2024 ai nn. 4788/3397.

Riferito ai seguenti immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 3/4/6/15/16/18;

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** ***, a firma di Tribunale di Lodi in data 16/06/2011 ai nn.2779,



trascritto a Lodi in data 19/07/2011 ai nn.12228/7089

Riferito ai seguenti immobili:

fg. 9 mapp. 658 sub.31/69

fg. 3 mapp. 406 sub. 2/3/4/5/6/12/15/16, 17/18.

NOTA: Il suddetto pignoramento è riferito alla esecuzione immobiliare RGE n. 350/11, che risulta essere estinta.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento n.7155/4824 del 15.05.2012** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma Tribunale di Lodi rep. 2459 del 25.10.2010 a favore di *** di *** e del socio *** contro ***.

Riferito limitatamente a:

fg. 9 mapp. 658 sub. 31/69

fg. 3 mappale 406 sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18.

fg. 12 mappale 842/843

fg. 7 mappale 206 sub. 2/7

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Con la sentenza della trascrivenda nota emessa dal Tribunale di Lodi n.56/2010 si è dichiarato il fallimento della *** con sede in *** e del socio *** nato a Milano il 03/08/1967.

- **domanda giudiziale n.10113/6558 del 15.06.2018** derivante da divisione giudiziale a firma Tribunale di Lodi rep. 1 del 27.07.2017 a favore di *** e *** contro *** e ***:

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di San Martino in Strada, si è rilevato che:

- nell'angolo del balcone a servizio dei locali soggiorno/cucina e bagno, è stato realizzato un ripostiglio chiuso con persiana in legno.

Regolarizzabile mediante la messa in pristino allo stato autorizzato.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione della pratica per la messa in pristino: € 1.500,00

L'importo dei lavori è già stato conteggiato nel valore di stima dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Lodi, si è rilevato che:

-nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 956,57
Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.074,00



Il tutto come meglio indicato nelle note in allegato fornita dall'amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 22/12/2022 ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di provvedimento di assegnazione quote divisionali a firma Tribunale di Lodi in data 26/10/2021 rep n. 2783/2017 trascritto a Lodi in data 22/12/2022 ai nn. 22353/14990.

Dal 24/01/2011 al 22/12/2022

*** per la quota di proprietà di 1/2

*** per la quota di proprietà di 1/2

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 24/01/2011 **in forza di atto di rinuncia dell'eredità legittima** *** ad eredità proveniente dalla signora Baldo Fortunata in data 24/01/2011 con atto in autentica Baggini Paola del 24/01/2011 al n. rep. 2259/2912 registrato a Milano 4 il 01/02/2011 al n.1857 serie 1T.

L'accettazione di eredità in morte di * con beneficio di inventario** da parte degli eredi *** e *** del 07/09/2015 nn.31182/15473 di repertorio in autentica notaio *** è stata trascritta sia presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 24/09/2015 ai nn.12534/7954 e la Conservatoria di Vibo Valentia in data 24/09/2015 ai nn.4559/3897 Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 7 mappale 206 sub.2 (unità erroneamente ricompresa tra i beni dell'asse ereditario)

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18 NCEU Comune di Mileto foglio 2 mappale 284 sub.1, mappale 353, 293, 1523

NCT Comune di Mileto foglio 2 mappale 1156

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto dalla precedente proprietà:

Eredi legittimi ***

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

in forza di rettifica di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario a firma notaio *** in data 07/10/2016 rep.32061/16133 (in morte in data 20/12/2008 della Sig.ra ***) trascritta a Lodi in data 25/10/2016 ai nn.16075/9872.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si premette che il giorno 20 dicembre 2008 morì in San Martino in Strada la signora *** nata a Mileto il 12 Ottobre 1942, codice fiscale ***, in vita domiciliata a San Martino in Strada; - che la defunta non lasciò disposizioni di ultima volontà conosciute e che pertanto, apertasi la successione legittima – in assenza del coniuge premorto – vennero chiamati alla sua successione i figli ***; - che con atti a rogito notaio *** in data 10 febbraio 2009 n. 1307/1654 di rep., registrato a Milano 4 il 20 febbraio 2009 al n. 3240 serie 1T, ed in data 24 gennaio 2011 n. 2259/2912 di rep., registrato a Milano 4 il 1 febbraio 2011 al n. 1857 serie 1T, i signori *** hanno rinunciato all'eredità della



signora ***; - che i signori ***, come sopra intervenuti o debitamente rappresentati, figli della signora ***, hanno accettato la suddetta eredità con il beneficio d'inventario con atto in data 7 Settembre 2015 n. 15473/31182 di rep. a mio rogito, registrato a Lodi il 24 Settembre 2015 al n. 7445 serie 1t, trascritto a Lodi in data 24 Settembre 2015 ai nn. 12534/7954 e a Vibo Valentia in data 24 Settembre 2015 ai nn. 4559/3897; - che nell'indicazione dei beni immobili compresi nell'attivo ereditario, contenuta nel suddetto atto al fine della trascrizione del medesimo nei registri immobiliari, risulta compreso per errore (per la quota di metà dell'intero) un bene (foglio 7, mappale 206 sub. 2 del Comune di San Martino in Strada) che invece non era di proprietà della defunta; - che occorre pertanto procedere alla relativa rettifica dell'atto e della conseguente nota di trascrizione. Deve pertanto ritenersi correlativamente modificata la nota di trascrizione presentata all'ufficio del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Lodi in data 24 Settembre 2015 ai nn.12534/7954, con limitazione della detta formalità ai seguenti beni: per la quota di 4/6 (quattro sestimi) dell'intero: in comune di San Martino in Strada, unità immobiliari distinte al catasto dei fabbricati di detto comune come segue: foglio 9 – mappale 658 – subb. 31 e 69; foglio 3 – mappale 406 – subb. 12-2-3-4-5-6-15-16-17 e 18. fermo ed immutato il resto.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Dal 10/02/2009 al 24/01/2011

Eredi legittimi ***

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 10/02/2009 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo *** ad eredità proveniente dalla signora ***** a firma notaio *** del 10/02/2009 al n. rep.1654/1307 registrato a Milano 4 in data 20/02/2009 al n.3240 serie 1T

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Dal 20/12/2008 al 10/02/2009

Eredi legittimi *** deceduta il 20/12/2008

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6



Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 20/12/2008 **in forza di decesso della sig.ra ***.**

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,

4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota:La citata denuncia di morte (*mancante della denuncia di successione e relativa trascrizione*) è riferita al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Dal 07/01/2008 al 20/12/2008

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà r 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 07/01/2008 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** all'eredità proveniente dal signor *** a firma notaio *** del 07/01/2008 al n. rep. 1220/957 registrato a Monza 2 in data 17/01/2008 al n.848 serie 1T.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,

4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

Dal 24/12/2007 al 07/01/2008

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 24/12/2007 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** da eredità proveniente dal signor *** a firma notaio *** del 24/12/2007 al n. rep. 1209/947 registrato a Monza 2 in data 17/01/2008 al n.842 serie 1T.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

Eredi legittimi *** per la quota di proprietà 1/2

*** per la quota di proprietà 1/2



Dal 27/07/2007 al 24/12/2007

*** per la quota di proprietà 1/2

Eredi legittimi *** deceduto il 27/07/2007:

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/12

*** per la quota di proprietà 1/12

*** per la quota di proprietà 1/12

*** per la quota di proprietà 1/12

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 27/07/2007 **in forza di denuncia di successione** del sig. *** avvenuta il 27/07/2007 presentata presso l'Ufficio del Registro di Lodi il 20/07/2010 n. 632 vol. 9990 e trascritta a Lodi in data 08/10/2010 ai nn.17102/9607.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: La citata denuncia di morte è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/2

*** per la quota di proprietà 1/2

Dal 18/12/2001 al 27/07/2007

*** per la quota di proprietà 1/2

*** per la quota di proprietà 1/2

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 18/12/2001 **in forza di atto di divisione** a firma notaio *** in data 18/12/2001 nn.17303 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 07/01/2002 ai nn.206/118

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di divisione è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

Dal 20/12/1995 (data antecedente il ventennio) al 18/12/2001

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà a 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 20/12/1995 **in forza di atto di**



compravendita a firma notaio *** in data 20/12/1995 nn.182433 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 12/01/1996 ai nn.528/424

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

Dal 07/11/1987 (data antecedente il ventennio) al 20/12/1995

*** con sede in Sant'Angelo Lodigiano (C.F.: ***) e quindi per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 07/11/1987 nn.117631 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 26/11/1987 ai nn.11607/7656

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 42

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di San Martino in Strada è stata recuperata la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n.2/99**, progetto per la costruzione di palazzina B ad uso residenziale intestata a *** presentata in data 14/04/1999 al n. prot.293 e rilasciata in data 16/03/1999 prot. n.2029/U.

Denuncia di Inizio Attività prot. n.3555 del 27/04/2001 variante alla C.E. n.2/99 per lavori di demolizione e costruzione di tavolati interni, spostamento di porte interne in variante a C.E. n.2/99 intestata a *** presentata in data 27/04/2001 al n. prot.3555.

Attestazione di abitabilità prot. n.1025 del 05/02/2001

Domanda del rilascio del certificato di agibilità presentata in data 15/12/2001 prot. n.10002, rilasciata il 05/02/2002 n. prot.1025.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** al piano rialzato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Composto all'attualità da: soggiorno dotato di angolo cottura; disimpegno; bagno, camera da letto matrimoniale e n.2 balconi.

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **59,30 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.15, categoria A/3 - classe 3 - vani 3 – superficie catastale totale mq 51 – totale escluse aree scoperte mq 48 - Rendita € 145,64;

Coerenze e confini appartamento (da Nord in senso orario): appartamento al sub.14, cortile comune su due lati, appartamento al sub.16 e vano scala. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	47,50	1,00	47,50
Balconi	Sup. reale lorda	11,80	0,25	2,95

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Curatore/Custode: Avv. Mauro Viganò
Perito: Arch. Andrea Tuzzi
Pagina 10 di 37



Sup. reale lorda

59,30

50,45

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: legno condizioni: sufficienti
oscuranti tipologia: persiane in legno condizioni: sufficienti

Infissi interni: tipologia: ad anta ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Plafoni: materiale: intonaco

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina con piastrelle

Impianti:

Citofonico: tipologia: video condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

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

Termico: tipologia: caldaia autonoma; condizioni: non funzionante alimentazione: a metano; diffusori: termosifoni conformità: da verificare

Descrizione Box di cui al punto B

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di box** al piano seminterrato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 14,00 circa**.

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.6, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 13 – superficie catastale totale mq 15 - Rendita € 34,24; via Giacomo Matteotti n.17 - piano: S1

Coerenze e confini box (da Nord in senso orario): box al sub.7, cortile comune su due lati, box al sub.5. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda	14,00		14,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ferro condizioni: sufficienti (finestra)
tipologia: lamiera condizioni: sufficienti (basculante)

Pavim. Interna: materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Plafoni: materiale: intonaco

Rivestimento: materiale: intonaco

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitario, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Martino in Strada, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8

**8.3. Valutazione corpi
A. Appartamento**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Appartamento	47,50	€ 1.200,00	€ 57.000,00
Balconi	2,95	€ 1.200,00	€ 3.540,00
	50,45		€ 60.540,00

Valore corpo: € 60.540,00

Valore complessivo intero: € 60,540,00

Valore complessivo diritto e quota: € 60,540,00

B. Box

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Box	14,00	a corpo	€ 10.000,00
	14,00		€ 10.000,00

Valore corpo: € 10.000,00

Valore complessivo intero: € 10.000,00

Valore complessivo diritto e quota: € 10.000,00



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	59,50 mq	€ 60.540,00	€ 60.540,00
B	Box	14,00 mq	€ 10.000,00	€ 10.000,00
TOTALE				€ 70.540,00

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.581,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 59.959,00

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:

€ 58.459,00



**Beni in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** al piano primo in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Composto all'attualità da: soggiorno dotato di angolo cottura; disimpegno; bagno e camera da letto matrimoniale, n.2 balconi.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **59,30 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.18, categoria A/3 - classe 3 - vani 3 – superficie catastale totale mq 50 – totale escluse aree scoperte mq 47 - Rendita € 145,64;

Coerenze e confini appartamento (da Nord in senso orario): cortile comune su due lati, appartamento al sub.19 e vano scala, appartamento sub. 17. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

- B.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di box** al piano seminterrato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Sviluppa una superficie lorda di circa **14,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.4, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 13 – superficie catastale totale mq 14 - Rendita € 34,24; via Giacomo Matteotti n.17 - piano: S1

Coerenze e confini box (da Nord in senso orario):box al sub.9, box al sub.5, cortile comune, corridoio comune, spazi comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 10/06/2024, l'immobile risulta occupato dal Sig. *** in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020 della durata di anni 4+4 (dal 01/06/2020 al 31/05/2024) tra il Sig. *** e il Sig. *** registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lodi in data 03/06/2020 al n. 001641-serie 3T e codice identificativo TND20T001641000XF, il canone annuo di locazione al netto di spese è pari a € 4.800,00, oltre spese condominiali quantificate in € 70,00 mensili per 1 persona, comprendenti luci scale, pulizia scale, verde condominiale e acqua.

Si segnala che all'interno del contratto l'immobile risulta erroneamente identificato in via Vittorio Pagano n.4 invece della corretta via Matteotti n.17.

Il contratto di locazione è riferito al solo appartamento risulta opponibile in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

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:

4.1.5. Altre iscrizioni:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria n.17067/4177 del 14.07.2006** derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio *** rep. 517/398 del 10.07.2006 a favore di *** contro *** (***) e *** debitori non datori di ipoteca):

Totale € 400.000,00

Capitale € 200.000,00

Durata 15 anni

Immobili: fg.3 mapp.406 Sub. 4/5/6/12/15/18;

- **ipoteca giudiziale n.12474/2816 del 23.07.2009** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi rep. 4305 del 29.06.2009 a favore di *** contro ***:

Totale € 15.000,00

Capitale € 5.720,01

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69.



- **ipoteca giudiziale n.15965/4061 del 21.09.2010** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi rep. 2309 del 04.11.2009 a favore di *** contro ***:

Totale € 58.515,62

Capitale € 40.765,45

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69;

fg.7 mapp.206 Sub. 2/7.

- **ipoteca giudiziale n.13879/2524 del 04.10.2012** derivante da ipoteca legale a firma *** rep. 120/13512 del 02.10.2012 a favore di *** contro ***:

Totale € 15.000,00

Capitale € 5.720,01

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

- **ipoteca giudiziale n.3927/653 del 16.03.2016** derivante da sentenza di condanna a firma Tribunale di Lodi rep. 2468 del 03.11.2010 a favore di *** contro ***:

Totale € 50.000,00

Capitale € 41.280,24

Immobili:

fg.7 mapp.206 Sub. 2/7;

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

Sezione D – Ulteriori informazioni:

La presente nota rettifica l'iscrizione giudiziale presentata presso l'Agenzia delle Entrate - territorio di Lodi in data 05/11/2010 ai nn.10966/4783. La rettifica viene effettuata solamente per i beni descritti dal n.3 al n.12 dell'unità negoziale 2 in quanto è stato erroneamente inserito il foglio 9 anziché foglio 3
NOTA: La nota di riferimento è la n.18966/4783 del 05/11/2010.

- **ipoteca legale n.22354/4544 del 22.12.2022** derivante da garanzia di conguaglio divisionale a firma Tribunale di Lodi rep. 2783/2017 del 26.10.2021 a favore di *** contro ***:

Totale € 4.500,00

Capitale € 4.500,00

Immobili: fg.3 mapp.406 Sub. 3/4/6/15/16/18;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 19/03/2024 ai nn. 789 trascritto a Lodi in data 25/03/2024 ai nn. 4788/3397.

Riferito ai seguenti immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 3/4/6/15/16/18;

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** , a firma di Tribunale di Lodi in data 16/06/2011 ai nn.2779,



trascritto a Lodi in data 19/07/2011 ai nn.12228/7089

Riferito ai seguenti immobili:

fg. 9 mapp. 658 sub.31/69

fg. 3 mapp. 406 sub. 2/3/4/5/6/12/15/16, 17/18.

NOTA: Il suddetto pignoramento è riferito alla esecuzione immobiliare RGE n. 350/11, che risulta essere estinta.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento n.7155/4824 del 15.05.2012** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma Tribunale di Lodi rep. 2459 del 25.10.2010 a favore di *** contro ***.

Riferito limitatamente a:

fg. 9 mapp. 658 sub. 31/69

fg. 3 mappale 406 sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18.

fg. 12 mappale 842/843

fg. 7 mappale 206 sub. 2/7

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Con la sentenza della trascrivenda nota emessa dal Tribunale di Lodi n.56/2010 si è dichiarato il fallimento della società ***.

- **domanda giudiziale n.10113/6558 del 15.06.2018** derivante da divisione giudiziale a firma Tribunale di Lodi rep. 1 del 27.07.2017 a favore di *** contro ***:

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di San Martino in Strada, si è rilevato che:

- nell'angolo del balcone a servizio dei locali soggiorno/cucina e bagno, è stato realizzato un ripostiglio chiuso con persiana in legno.

Regolarizzabile mediante la messa in pristino allo stato autorizzato.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione della pratica per la messa in pristino: € 1.500,00

L'importo dei lavori è già stato conteggiato nel valore di stima dell'immobile.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Lodi, si è rilevato che:

- nessuna difformità

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 580,50

Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.406,14

Il tutto come meglio indicato nelle nota in allegato fornita dall'amministratore di condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 22/12/2022 ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di provvedimento di assegnazione quote divisionali a firma Tribunale di Lodi in data 26/10/2021 rep n. 2783/2017 trascritto a Lodi in data 22/12/2022 ai nn. 22353/14990.

Dal 24/01/2011 al 22/12/2022

*** per la quota di proprietà di 1/2

*** per la quota di proprietà di 1/2

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 24/01/2011 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** ad eredità proveniente dalla signora *** in data 24/01/2011 con atto in autentica *** del 24/01/2011 al n. rep. 2259/2912 registrato a Milano 4 il 01/02/2011 al n.1857 serie 1T.

L'accettazione di eredità in morte di * con beneficio di inventario** da parte degli eredi *** del 07/09/2015 nn.31182/15473 di repertorio in autentica notaio *** è stata trascritta sia presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 24/09/2015 ai nn.12534/7954 e la Conservatoria di Vibo Valentia in data 24/09/2015 ai nn.4559/3897 Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 7 mappale 206 sub.2 (unità erroneamente ricompresa tra i beni dell'asse ereditario)

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18 NCEU Comune di Mileto foglio 2 mappale 284 sub.1, mappale 353, 293, 1523

NCT Comune di Mileto foglio 2 mappale 1156

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto dalla precedente proprietà:

Eredi legittimi ***

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

in forza di rettifica di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario a firma notaio *** in data 07/10/2016 rep.32061/16133 (in morte in data 20/12/2008 della Sig.ra ***) trascritta a Lodi in data 25/10/2016 ai nn.16075/9872.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si premette che il giorno 20 dicembre 2008 morì in San Martino in Strada la signora *** , in vita domiciliata a San Martino in Strada; - che la defunta non lasciò disposizioni di ultima volontà conosciute e che pertanto, apertasi la successione legittima – in assenza del coniuge premorto – vennero chiamati alla sua successione i figli ***; - che con atti a rogito notaio *** in data 10 febbraio 2009 n. 1307/1654 di rep., registrato a Milano 4 il 20 febbraio 2009 al n. 3240 serie 1T, ed in data 24 gennaio 2011 n. 2259/2912 di rep., registrato a Milano 4 il 1 febbraio 2011 al n. 1857 serie 1T, i signori *** hanno rinunciato all'eredità della signora ***; - che i signori *** , come sopra intervenuti o debitamente rappresentati, figli della signora *** , hanno accettato la



suddetta eredità con il beneficio d'inventario con atto in data 7 Settembre 2015 n. 15473/31182 di rep. a mio rogito, registrato a Lodi il 24 Settembre 2015 al n. 7445 serie 1t, trascritto a Lodi in data 24 Settembre 2015 ai nn. 12534/7954 e a Vibo Valentia in data 24 Settembre 2015 ai nn. 4559/3897; - che nell'indicazione dei beni immobili compresi nell'attivo ereditario, contenuta nel suddetto atto al fine della trascrizione del medesimo nei registri immobiliari, risulta compreso per errore (per la quota di metà dell'intero) un bene (foglio 7, mappale 206 sub. 2 del Comune di San Martino in Strada) che invece non era di proprietà della defunta; - che occorre pertanto procedere alla relativa rettifica dell'atto e della conseguente nota di trascrizione. Deve pertanto ritenersi correlativamente modificata la nota di trascrizione presentata all'ufficio del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Lodi in data 24 Settembre 2015 ai nn.12534/7954, con limitazione della detta formalità ai seguenti beni: per la quota di 4/6 (quattro sestimi) dell'intero: in comune di San Martino in Strada, unità immobiliari distinte al catasto dei fabbricati di detto comune come segue: foglio 9 – mappale 658 – subb. 31 e 69; foglio 3 – mappale 406 – subb. 12-2-3-4-5-6-15-16-17 e 18. fermo ed immodificato il resto.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Dal 10/02/2009 al 24/01/2011

Eredi legittimi ***

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 10/02/2009 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo *** ad eredità proveniente dalla signora ***** a firma notaio *** del 10/02/2009 al n. rep.1654/1307 registrato a Milano 4 in data 20/02/2009 al n.3240 serie 1T

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Dal 20/12/2008 al 10/02/2009

Eredi legittimi *** deceduta il 20/12/2008

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Eredi ***



*** per la quota di proprietà 1/6
*** per la quota di proprietà 1/6
e quindi per l'intero proprietari dal giorno 20/12/2008 **in forza di decesso della sig.ra**

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,

4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota:La citata denuncia di morte (*manca* denuncia di successione e relativa trascrizione) è riferita al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Dal 07/01/2008 al 20/12/2008

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà r 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 07/01/2008 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** all'eredità proveniente dal signor *** a firma notaio *** del 07/01/2008 al n. rep. 1220/957 registrato a Monza 2 in data 17/01/2008 al n.848 serie 1T.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,

4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

Dal 24/12/2007 al 07/01/2008

*** per la quota di proprietà 4/6

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

*** per la quota di proprietà 1/9

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 24/12/2007 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** da eredità proveniente dal signor *** a firma notaio *** del 24/12/2007 al n. rep. 1209/947 registrato a Monza 2 in data 17/01/2008 al n.842 serie 1T.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15,

16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

Eredi legittimi *** per la quota di proprietà 1/2

*** per la quota di proprietà 1/2



Dal 27/07/2007 al 24/12/2007

*** per la quota di proprietà 1/2

Eredi legittimi *** deceduto il 27/07/2007:

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/12

*** per la quota di proprietà 1/12

*** per la quota di proprietà 1/12

*** per la quota di proprietà 1/12

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 27/07/2007 **in forza di denuncia di successione** del sig. *** avvenuta il 27/07/2007 presentata presso l'Ufficio del Registro di Lodi il 20/07/2010 n. 632 vol. 9990 e trascritta a Lodi in data 08/10/2010 ai nn.17102/9607.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: La citata denuncia di morte è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/2

*** per la quota di proprietà 1/2

Dal 18/12/2001 al 27/07/2007

*** per la quota di proprietà 1/2

*** per la quota di proprietà 1/2

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 18/12/2001 **in forza di atto di divisione** a firma notaio *** in data 18/12/2001 nn.17303 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 07/01/2002 ai nn.206/118

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di divisione è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

Dal 20/12/1995 (data antecedente il ventennio) al 18/12/2001

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà a 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

*** per la quota di proprietà 1/8

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 20/12/1995 **in forza di atto di compravendita** a firma notaio *** in data 20/12/1995 nn.182433 di repertorio,



trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 12/01/1996 ai nn.528/424

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

Dal 07/11/1987 (data antecedente il ventennio) al 20/12/1995

*** e quindi per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 07/11/1987 nn.117631 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 26/11/1987 ai nn.11607/7656

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 42

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di San Martino in Strada è stata recuperata la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n.2/99**, progetto per la costruzione di palazzina B ad uso residenziale intestata a *** presentata in data 14/04/1999 al n. prot.293 e rilasciata in data 16/03/1999 prot. n.2029/U.

Denuncia di Inizio Attività prot. n.3555 del 27/04/2001 variante alla C.E. n.2/99 per lavori di demolizione e costruzione di tavolati interni, spostamento di porte interne in variante a C.E. n.2/99 intestata a *** presentata in data 27/04/2001 al n. prot.3555.

Attestazione di abitabilità prot. n.1025 del 05/02/2001

Domanda del rilascio del certificato di agibilità presentata in data 15/12/2001 prot. n.10002, rilasciata il 05/02/2002 n. prot.1025.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** al piano primo in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Composto all'attualità da: soggiorno dotato di angolo cottura; disimpegno; bagno e camera da letto matrimoniale, n.2 balconi.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **59,30 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.18, categoria A/3 - classe 3 - vani 3 – superficie catastale totale mq 50 – totale escluse aree scoperte mq 47 - Rendita € 145,64;

Coerenze e confini appartamento (da Nord in senso orario): cortile comune su due lati, appartamento al sub.19 e vano scala, appartamento sub. 17. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	47,50	1,00	47,50
Balconi	Sup. reale lorda	11,80	0,25	2,95



Sup. reale lorda	59,30	50,45
------------------	-------	-------

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: legno condizioni: sufficienti
oscuranti tipologia: persiane in legno condizioni: sufficienti

Infissi interni: tipologia: ad anta ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Plafoni: materiale: intonaco

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina con piastrelle

Impianti:

Citofonico: tipologia: video condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

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

Termico: tipologia: caldaia autonoma; condizioni: da verificare alimentazione: a metano; diffusori: termosifoni conformità: da verificare

Descrizione Box di cui al punto B

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di box** al piano seminterrato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Sviluppa una superficie lorda di circa **14,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.4, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 13 – superficie catastale totale mq 14 - Rendita € 34,24; via Giacomo Matteotti n.17 - piano: S1

Coerenze e confini box (da Nord in senso orario):box al sub.9, box al sub.5, cortile comune, corridoio comune, spazi comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda	14,00		14,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: lamiera condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Plafoni: materiale: intonaco

Rivestimento: materiale: intonaco

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitario, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Martino in Strada, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8

8.3. Valutazione corpi A. Appartamento

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Appartamento	47,50	€ 1.200,00	€ 57.000,00
Balconi	2,95	€ 1.200,00	€ 3.540,00
	50,45		€ 60.540,00

Valore corpo: € 60.540,00

Valore complessivo intero: € 60.540,00

Valore complessivo diritto e quota: € 60.540,00

B. Box

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Box	14,00	a corpo	€ 10.000,00
	14,00		€ 10.000,00

Valore corpo: € 10.000,00

Valore complessivo intero: € 10.000,00

Valore complessivo diritto e quota: € 10.000,00



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	59,30 mq	€ 60.540,0	€ 60.540,00
B	Box	14,00 mq	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			TOTALE	€ 70.540,00

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.581,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 59.959,00

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:

€ 58.459,00



**Beni in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** al piano rialzato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Composto all'attualità da: soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 2 camere, n.1 balcone.

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **82,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.16, categoria A/3 - classe 3 - vani 5 – superficie catastale totale mq 86 – totale escluse aree scoperte mq 81 - Rendita € 242,73;

Coerenze e confini appartamento (da Nord in senso orario): vano scala comune, appartamento al sub.15, cortile comune su tre lati. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

- B.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di box** al piano seminterrato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Sviluppa una superficie lorda di circa **28,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.3, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 25 – superficie catastale totale mq 28 - Rendita € 65,85; via Giacomo Matteotti n.17 - piano: S1

Coerenze e confini box (da Nord in senso orario):box al sub.12 e corridoio comune, cortile comune, box al sub. 2, giardino comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 10/06/2024, l'immobile risulta occupato dal Sig. *** in qualità di proprietario debitore esecutato.

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:

4.1.5. Altre iscrizioni:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria mutuo fondiario n.16763/4172 del 03.10.2002** derivante da atto notaio *** rep. 18050 del 27.09.2002 a favore di *** contro ***.

Totale € 126.000,00

Capitale € 63.000,00

Durata 5 anni

Immobile: fg.3 mapp.406 Sub. 16;

- **ipoteca giudiziale n.12474/2816 del 23.07.2009** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi rep. 4305 del 29.06.2009 a favore di *** contro ***:

Totale € 15.000,00

Capitale € 5.720,01

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69.

- **ipoteca giudiziale n.15965/4061 del 21.09.2010** derivante da decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi rep. 2309 del 04.11.2009 a favore di *** contro ***:

Totale € 58.515,62

Capitale € 40.765,45

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69;



fg.7 mapp.206 Sub. 2/7.

- **ipoteca giudiziale n.13879/2524 del 04.10.2012** derivante da ipoteca legale a firma *** rep. 120/13512 del 02.10.2012 a favore di *** contro ***;

Totale € 15.000,00

Capitale € 5.720,01

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

- **ipoteca giudiziale n.3927/653 del 16.03.2016** derivante da sentenza di condanna a firma Tribunale di Lodi rep. 2468 del 03.11.2010 a favore di *** contro ***;

Totale € 50.000,00

Capitale € 41.280,24

Immobili:

fg.7 mapp.206 Sub. 2/7;

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

Sezione D – Ulteriori informazioni:

La presente nota rettifica l'iscrizione giudiziale presentata presso l'Agenzia delle Entrate - territorio di Lodi in data 05/11/2010 ai nn.10966/4783. La rettifica viene effettuata solamente per i beni descritti dal n.3 al n.12 dell'unità negoziale 2 in quanto è stato erroneamente inserito il foglio 9 anziché foglio 3
NOTA: La nota di riferimento è la n.18966/4783 del 05/11/2010.

- **ipoteca in rinnovazione n.16214/3383 del 19.09.2022** derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio *** rep. 18050 del 27.09.2002 a favore di *** contro ***;

Totale € 126.000,00

Capitale € 63.000,00

Immobili: fg.3 mapp.406 Sub. 16;

- **ipoteca legale n.22354/4544 del 22.12.2022** derivante da garanzia di conguaglio divisionale a firma Tribunale di Lodi rep. 2783/2017 del 26.10.2021 a favore di *** contro ***;

Totale € 4.500,00

Capitale € 4.500,00

Immobili: fg.3 mapp.406 Sub. 3/4/6/15/16/18;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 19/03/2024 ai nn. 789 trascritto a Lodi in data 25/03/2024 ai nn. 4788/3397.

Riferito ai seguenti immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 3/4/6/15/16/18;

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** **contro** *** , a firma di Tribunale di Lodi in data 16/06/2011 ai nn.2779, trascritto a Lodi in data 19/07/2011 ai nn.12228/7089



Riferito ai seguenti immobili:

fg. 9 mapp. 658 sub.31/69

fg. 3 mapp. 406 sub. 2/3/4/5/6/12/15/16, 17/18.

NOTA: Il suddetto pignoramento è riferito alla esecuzione immobiliare RGE n. 350/11, che risulta essere estinta.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento n.7155/4824 del 15.05.2012** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma Tribunale di Lodi rep. 2459 del 25.10.2010 a favore di *** contro ***.

Riferito limitatamente a:

fg. 9 mapp. 658 sub. 31/69

fg. 3 mappale 406 sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18.

fg. 12 mappale 842/843

fg. 7 mappale 206 sub. 2/7

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Con la sentenza della trascrivenda nota emessa dal Tribunale di Lodi n.56/2010 si è dichiarato il fallimento della società ***.

- **domanda giudiziale n.10113/6558 del 15.06.2018** derivante da divisione giudiziale a firma Tribunale di Lodi rep. 1 del 27.07.2017 a favore di *** contro ***:

Immobili:

fg.3 mapp.406 Sub. 2/3/4/5/6/12/15/16/17/18;

fg.9 mapp. 658 sub.31/69

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di San Martino in Strada, si è rilevato che:

- è stata riscontrata una differenza relativa alla superficie utile dell'appartamento che supera i limiti stabiliti dal Decreto Legge 69/2024.

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica in sanatoria.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria: € 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio/verifica da parte dell'Ufficio Tecnico): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Lodi, si è rilevato che:

- è stata riscontrata una differenza relativa alla superficie utile dell'appartamento.

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica DOCFA

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA: € 600,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 832,20
Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.809,41



Il tutto come meglio indicato nelle note in allegato fornita dall'amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 22/12/2022 ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1

in forza di provvedimento di assegnazione quote divisionali a firma Tribunale di Lodi in data 26/10/2021 rep n. 2783/2017 trascritto a Lodi in data 22/12/2022 ai nn. 22353/14990.

Dal 24/01/2011 al 22/12/2022

*** per la quota di proprietà di 1/2

*** per la quota di proprietà di 1/2

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 24/01/2011 **in forza di atto di rinuncia dell'eredità legittimo** *** ad eredità proveniente dalla signora *** in data 24/01/2011 con atto in autentica *** del 24/01/2011 al n. rep. 2259/2912 registrato a Milano 4 il 01/02/2011 al n.1857 serie 1T.

L'accettazione di eredità in morte di * con beneficio di inventario** da parte degli eredi *** del 07/09/2015 nn.31182/15473 di repertorio in autentica notaio *** è stata trascritta sia presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 24/09/2015 ai nn.12534/7954 e la Conservatoria di Vibo Valentia in data 24/09/2015 ai nn.4559/3897 Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 7 mappale 206 sub.2 (unità erroneamente ricompresa tra i beni dell'asse ereditario)

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18 NCEU Comune di Mileto foglio 2 mappale 284 sub.1, mappale 353, 293, 1523

NCT Comune di Mileto foglio 2 mappale 1156

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto dalla precedente proprietà:

Eredi legittimi ***

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

in forza di rettifica di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario a firma notaio *** in data 07/10/2016 rep.32061/16133 (in morte in data 20/12/2008 della Sig.ra ***) trascritta a Lodi in data 25/10/2016 ai nn.16075/9872.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si premette che il giorno 20 dicembre 2008 morì in San Martino in Strada la signora Baldo Fortunata nata a Mileto il 12 Ottobre 1942, codice fiscale BLD FTN 42R52 F207C, in vita domiciliata a San Martino in Strada; - che la defunta non lasciò disposizioni di ultima volontà conosciute e che pertanto, apertasi la successione legittima – in assenza del coniuge premorto – vennero chiamati alla sua successione i figli Cannatà Mariarosa, Cannatà Vincenzo, Cannatà Giuseppe e Cannatà Francesco; - che con atti a rogito notaio Paola Baggini in data 10 febbraio 2009 n. 1307/1654 di rep., registrato a Milano 4 il 20 febbraio 2009 al n. 3240 serie 1T, ed in data 24 gennaio 2011



n. 2259/2912 di rep., registrato a Milano 4 il 1 febbraio 2011 al n. 1857 serie 1T, i signori Cannatà Mariarosa e Cannatà Vincenzo hanno rinunciato all'eredità della signora Baldo Fortunata; - che i signori Cannatà Francesco e Cannatà Giuseppe, come sopra intervenuti o debitamente rappresentati, figli della signora Baldo Fortunata, hanno accettato la suddetta eredità con il beneficio d'inventario con atto in data 7 Settembre 2015 n. 15473/31182 di rep. a mio rogito, registrato a Lodi il 24 Settembre 2015 al n. 7445 serie 1t, trascritto a Lodi in data 24 Settembre 2015 ai nn. 12534/7954 e a Vibo Valentia in data 24 Settembre 2015 ai nn. 4559/3897; - che nell'indicazione dei beni immobili compresi nell'attivo ereditario, contenuta nel suddetto atto al fine della trascrizione del medesimo nei registri immobiliari, risulta compreso per errore (per la quota di metà dell'intero) un bene (foglio 7, mappale 206 sub. 2 del Comune di San Martino in Strada) che invece non era di proprietà della defunta; - che occorre pertanto procedere alla relativa rettifica dell'atto e della conseguente nota di trascrizione. Deve pertanto ritenersi correlativamente modificata la nota di trascrizione presentata all'ufficio del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Lodi in data 24 Settembre 2015 ai nn.12534/7954, con limitazione della detta formalità ai seguenti beni: per la quota di 4/6 (quattro sestimi) dell'intero: in comune di San Martino in Strada, unità immobiliari distinte al catasto dei fabbricati di detto comune come segue: foglio 9 – mappale 658 – subb. 31 e 69; foglio 3 – mappale 406 – subb. 12-2-3-4-5-6-15-16-17 e 18. fermo ed immutato il resto.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Dal 10/02/2009 al 24/01/2011

Eredi legittimi ***

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

*** per la quota di proprietà 2/9

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 10/02/2009 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo *** ad eredità proveniente dalla signora ***** a firma notaio *** del 10/02/2009 al n. rep.1654/1307 registrato a Milano 4 in data 20/02/2009 al n.3240 serie 1T

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6

*** per la quota di proprietà 1/6

Dal 20/12/2008 al 10/02/2009

Eredi legittimi *** deceduta il 20/12/2008

*** per la quota di proprietà 1/6



*** per la quota di proprietà 1/6
*** per la quota di proprietà 1/6
*** per la quota di proprietà 1/6

Eredi ***

*** per la quota di proprietà 1/6
*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 20/12/2008 **in forza di decesso della sig.ra**

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,

4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: La citata denuncia di morte (*mancante della denuncia di successione e relativa trascrizione*) è riferita al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 4/6
*** per la quota di proprietà 1/6
*** per la quota di proprietà 1/6

Dal 07/01/2008 al 20/12/2008

*** per la quota di proprietà 4/6
*** per la quota di proprietà r 1/6
*** per la quota di proprietà 1/6

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 07/01/2008 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** all'eredità proveniente dal signor *** a firma notaio *** del 07/01/2008 al n. rep. 1220/957 registrato a Monza 2 in data 17/01/2008 al n.848 serie 1T.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3,

4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

Baldo Fortunata per la quota di proprietà 4/6
Cannatà' Giuseppe per la quota di proprietà 1/9
Cannatà Francesco per la quota di proprietà 1/9
Cannatà Vincenzo per la quota di proprietà 1/9

Dal 24/12/2007 al 07/01/2008

*** per la quota di proprietà 4/6
*** per la quota di proprietà 1/9
*** per la quota di proprietà 1/9
*** per la quota di proprietà 1/9

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 24/12/2007 **in forza di atto di rinuncia dell'erede legittimo** *** da eredità proveniente dal signor *** a firma notaio *** del 24/12/2007 al n. rep. 1209/947 registrato a Monza 2 in data 17/01/2008 al n.842 serie 1T.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15,

16, 17, 18

Nota: Il citato atto di rinuncia all'eredità è riferito al trasferimento della proprietà del



bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:
Eredi legittimi *** per la quota di proprietà 1/2
*** per la quota di proprietà 1/2

Dal 27/07/2007 al 24/12/2007

*** per la quota di proprietà 1/2
Eredi legittimi *** deceduto il 27/07/2007:
*** per la quota di proprietà 1/6
*** per la quota di proprietà 1/12
*** per la quota di proprietà 1/12
*** per la quota di proprietà 1/12
*** per la quota di proprietà 1/12

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 27/07/2007 **in forza di denuncia di successione** del sig. *** avvenuta il 27/07/2007 presentata presso l'Ufficio del Registro di Lodi il 20/07/2010 n. 632 vol. 9990 e trascritta a Lodi in data 08/10/2010 ai nn.17102/9607.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 9 mappale 658 sub.31, 69
NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: La citata denuncia di morte è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/2
*** per la quota di proprietà 1/2

Dal 18/12/2001 al 27/07/2007

*** per la quota di proprietà 1/2
*** per la quota di proprietà 1/2

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 18/12/2001 **in forza di atto di divisione** a firma notaio *** in data 18/12/2001 nn.17303 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 07/01/2002 ai nn.206/118

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di divisione è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà:

*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8

Dal 20/12/1995 (data antecedente il ventennio) al 18/12/2001

*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8
*** per la quota di proprietà 1/8



*** per la quota di proprietà a 1/8
 *** per la quota di proprietà 1/8
 *** per la quota di proprietà 1/8

e quindi per l'intero proprietari dal giorno 20/12/1995 **in forza di atto di compravendita** a firma notaio *** in data 20/12/1995 nn.182433 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 12/01/1996 ai nn.528/424

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 406 sub.2, 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 17, 18

Nota: Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene come sopra descritto e individuato dalla precedente proprietà: ***

Dal 07/11/1987 (data antecedente il ventennio) al 20/12/1995

*** e quindi per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a firma notaio *** in data 07/11/1987 nn.117631 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 26/11/1987 ai nn.11607/7656

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di San Martino in Strada foglio 3 mappale 42

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di San Martino in Strada è stata recuperata la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n.2/99**, progetto per la costruzione di palazzina B ad uso residenziale intestata a *** presentata in data 14/04/1999 al n. prot.293 e rilasciata in data 16/03/1999 prot. n.2029/U.

Denuncia di Inizio Attività prot. n.3555 del 27/04/2001 variante alla C.E. n.2/99 per lavori di demolizione e costruzione di tavolati interni, spostamento di porte interne in variante a C.E. n.2/99 intestata a *** presentata in data 27/04/2001 al n. prot.3555.

Attestazione di abitabilità prot. n.1025 del 05/02/2001

Domanda del rilascio del certificato di agibilità presentata in data 15/12/2001 prot. n.10002, rilasciata il 05/02/2002 n. prot.1025.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** al piano rialzato in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Composto all'attualità da: soggiorno, cucina, disimpegno n.2 bagni, n. 2 camere, n.1 balcone.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **82,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.16, categoria A/3 - classe 3 - vani 5 – superficie catastale totale mq 86 – totale escluse aree scoperte mq 81 - Rendita € 242,73;

Coerenze e confini appartamento (da Nord in senso orario): vano scala comune, appartamento al sub.15, cortile comune su tre lati. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora LOI
 Curatore/Custode: Avv. Mauro Viganò
 Perito: Arch. Andrea Tuzzi
 Pagina 34 di 37



Appartamento	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,25	4,00
	Sup. reale lorda	98,00		86,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: legno condizioni: sufficienti oscuranti tipologia: persiane in legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e cucina con piastrelle

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: video condizioni: sufficienti; conformità: da verificare
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti; conformità: da verificare
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia autonoma; condizioni: non funzionante alimentazione: a metano; diffusori: termosifoni conformità: da verificare

Descrizione Box di cui al punto B

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di box** al piano terra in condominio sito in San Martino in Strada (LO) via Matteotti n.17.

Sviluppa una superficie lorda di circa **28,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 mappale 406 sub.3, categoria C/6 - classe 4 – consistenza mq 25 – superficie catastale totale mq 28 - Rendita € 65,85; via Giacomo Matteotti n.17 - piano: S1

Coerenze e confini box (da Nord in senso orario):box al sub.12 e corridoio comune, cortile comune, box al sub. 2, giardino comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione:

*** nato a ** il ** (C.F.: ***) – proprietà per la quota di 1/1..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	Sup. reale lorda	28,00		28,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ferro condizioni: sufficienti (finestra) tipologia: lamiera condizioni: sufficienti (basculante)
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco
<i>Rivestimento:</i>	materiale: intonaco



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitario, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Martino in Strada, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Appartamento	82,00	€ 1.250,00	€ 102.500,00
Balconi	4,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00
	86,00		€ 107.500,00

Valore corpo: € 107.500,00

Valore complessivo intero: € 107.500,00

Valore complessivo diritto e quota: € 107.500,00

B. Box

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Box	28,00	a corpo	€ 16.000,00
	28,00		€ 16.000,00

Valore corpo: € 16.000,00

Valore complessivo intero: € 16.000,00



Valore complessivo diritto e quota: € 16.000,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	86,00 mq	€ 107.500,00	€ 107.500,00
B	Box	28,00 mq	€ 16.000,00	€ 16.000,00
TOTALE				€ 123.500,00

8.4. Adeguali 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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 104.975,00
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:	€ 100.875,00

Relazione lotto 001 creata in data 11/09/2024

il perito
Arch. Andrea Tuzzi

