

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep.119/23

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Avv. Claudia Rovelli

ELABORATO PERITALE PRIVACY
LOTTO 2

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Lodi –Via Tiziano Zalli, 4/6
telefono 0371750861
fax 0371750861
e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. Claudia Rovelli
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



**Beni in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc
Lotto 2**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 213, qualità: seminativo, classe 1, superficie catastale mq 3.060,00, reddito dominicale € 26,55 reddito agrario € 15,80

Confini: quali risultano dall'estratto di mappa catastale allegato al presente Elaborato Peritale e che si intendono qui riportati

Destinazione urbanistica: all'interno del PGT vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/07/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 24/11/2010, il terreno rientra nell'ambito agricolo di sviluppo della Pianura di colo – Altopiano E1; le prescrizioni normative delle zone e degli ambiti sopra richiamati sono contenute agli Articoli delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT):

Ambito agricolo di sviluppo della pianura di colo – Altopiano E1 Art. 51.1.1

- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Semicentrale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale – Artigianale - Agricola

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale

Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (73), autobus (0,300), autostrada (15), ferrovia (13), metropolitana (67)

- 3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dei sopralluoghi l'immobile è risultato libero, con nessuna coltura in atto.

- 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 limitazioni d'uso: **nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale - Atto Amministrativo derivante da Ingunzione Fiscale a favore di ***** contro ***** (**P.I.*****) a firma Comune ***** in data 25/10/2022 al n. 4035 iscritta a Lodi in data 03/08/2023 ai nn. 13820/2575
Importo ipoteca: € 408.400,00
Importo capitale: € 204.200,00

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

Custode: Avv. Claudia Rovelli

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



4.2.2. *Pignoramento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *****) contro ***** (P.I****) a firma Tribunale di Lodi in data 31/05/2023 al n. 1627 trascritto a Lodi in data 28/06/2023 ai nn. 10985/7391

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 08/02/2022 a firma Tribunale di Cremona Rep. n. 241, trascritto a Lodi in data 14/02/2022 ai nn. 2007/1282: annotata di cancellazione a firma Tribunale di Cremona in data 13/07/2023 ai nn. 241/2022, trascritta a Lodi in data 28/11/2023 ai nn. 19586/2637

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** area non edificabile

4.3.2. **Conformità catastale:** riscontrata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- ***** (P.I.****) proprietaria **dal 15/04/2021 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma Notaio ***** in data 15/04/2021 ai nn. 8770/7326, trascritto a Lodi in data 22/04/2021 ai nn.7206/4872.

Atto annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a firma Agenzia delle Entrate -Territorio del 14/02/2022 Rep. n. 1282, trascritta a Lodi in data 24/02/2022 ai nn. 2762/384, preceduta dalla domanda giudiziale, annotata di cancellazione, di cui al p. 4.2.3

Precedenti proprietari:

- *** (P.I****) proprietaria **dal 15/04/2021 al 10/02/2010** in forza di atto di permuta a firma Notaio ***** in data 10/02/2010 ai nn. 10697/4441, trascritto a Lodi in data 26/02/2010 ai nn. 3290/1855

- *** proprietaria **dal 10/02/2010 al 14/03/2002** in forza di atto di divisione a stralcio a firma Notaio ***** in data 14/03/2002 al n. 42676 di Rep. trascritto a Lodi in data 02/04/2002 ai nn. 5778/3447.

L'atto di divisione comprende, tra l'altro, il terreno agricolo di cui al mappale 213 del foglio 3 (oggetto della presente perizia) e il mappale 212.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Area non edificabile

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 213, qualità: seminativo, classe 1, superficie catastale mq 3.060,00, reddito dominicale € 26,55 reddito agrario € 15,80

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

Custode: Avv. Claudia Rovelli

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Confini: quali risultano dall'estratto di mappa catastale allegato al presente Elaborato Peritale e che si intendono qui riportati

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	3060,00	1,00	3.060,00
	Sup. reale lorda	3060,00		3.060,00

Destinazione urbanistica: Destinazione urbanistica: all'interno del PGT vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/07/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 24/11/2010, il terreno rientra nell'ambito agricolo di sviluppo della Pianura di colo – Altopiano E1; le prescrizioni normative delle zone e degli ambiti sopra richiamati sono contenute agli Articoli delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT):

Ambito agricolo di sviluppo della pianura di colo – Altopiano E1 Art. 51.1.1

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto premette che nella valutazione del bene immobile oggetto di perizia ha tenuto conto del contesto generale, dell'ubicazione territoriale, della destinazione d'uso e delle caratteristiche intrinseche e d estrinseche del bene. Per la valutazione del bene in esame, viene utilizzato il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq). Il prezzo unitario al mq viene desunto dalle fonti di informazione di cui al punto seguente.

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

8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di San Fiorano (Lo), Piùprezzi CCIAA di Milano, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali

Giudizio di comoda divisibilità:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il bene oggetto di procedura esecutiva, debba essere considerato come un unico lotto.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa :

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:



Destinazione	Superficie catastale mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	3.060,00	€ 8,00	€ 24.480,00

- Valore corpo:	€ 24.480,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 24.480,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 24.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	3.060,00	€ 24.480,00	€ 24.480,00
			€ 24.480,00	€ 24.480,00

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:

- € 3.672,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00

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

€20.808,00

Relazione Lotto 002 creata in data 16/04/2024

Il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. Claudia Rovelli
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

