

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

Contro

\*\*\*

N. Gen. Rep. **230/2023**

**Giudice Dr.ssa Dalla Via Luisa**  
**Custode Giudiziario Avv. Caterina Bersani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*

*con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47*

*telefono: 0371549305*

*email: ing.scotti@piazzavittoria.it*



**Beni in Casalpusterlengo (Lodi) Via El Greco n. 1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (Lodi) Via El Greco n. 1.

L'immobile è collocato al piano terzo di un fabbricato servito da ascensore ed è così composto: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi, cui pertiene, altresì, una cantina al piano primo interrato di circa **2 mq.**

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **98 mq.**

Si segnala che per poter utilizzare l'ascensore si dovrà versare una quota pari a € 1.718,80, mentre le spese per la manutenzione ordinaria - in base ai millesimi condominiali - saranno pari ad € 345,88 a preventivo.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casalpusterlengo con il Foglio 30, Mappale 309, Subalterno 27, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, piano S1-3, rendita: € 298,25.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- dell'appartamento: vano della scala comune, alloggio di terzi, cortile comune;
- della cantina: cantina proprietà di terzi, cortile comune e ancora cantina proprietà di terzi.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Casalpusterlengo (Lodi) Via El Greco n. 1.

Posta al piano terreno dello stesso edificio dell'appartamento, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,25 m (larghezza) per 5,35 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **12 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casalpusterlengo con il Foglio 30, Mappale 309, Subalterno 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, piano T, rendita: € 52,27.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: cortile comune, autorimessa di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: campo sportivo, spazi verdi, supermercato, ospedale e negozi al dettaglio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal sig. \*\*\* e dal suo nucleo familiare (figlio minorenne).

**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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 16.02.2005 rep. n. 16588/135, iscritto a Lodi in data 01.03.2005 ai nn. 4358/1130

– importo ipoteca: 7.349,89 €;

– importo capitale: 14.699,78 €.

*Tale formalità grava solo sull'immobile descritto al punto B.*



- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 10.11.2009 rep. n. 15874/135, iscritto a Lodi in data 23.11.2009 ai nn. 19677/4682
  - importo ipoteca: 329.599,24 €;
  - importo capitale: 659.198,48 €.
- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 19.01.2010 rep. n. 926/135, iscritto a Lodi in data 26.01.2010 ai nn. 1466/363
  - importo ipoteca: 14.754,38 €;
  - importo capitale: 29.508,76 €.

*Tale formalità grava solo sull'immobile descritto al punto A.*
- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 13.05.2015 rep. n. 377/13515, iscritto a Lodi in data 18.05.2015 ai nn. 6298/1059
  - importo ipoteca: 185.183,25 €;
  - importo capitale: 370.366,50 €.
- **Ipoteca concessione Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 19.09.2016 rep. n. 641/13516 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, iscritto a Lodi in data 20.09.2016 ai nn. 14092/2598
  - importo ipoteca: 37.828,31 €;
  - importo capitale: 75.656,62 €.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\* contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 17.11.2023 al rep. n. 2966/2023, trascritto a Lodi in data 28.12.2023 ai nn. 21653/14678.

*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole conservate negli archivi comunali, in riferimento alla Variante n. 73/73, si rileva una difformità data dalla presenza di un locale ripostiglio / lavanderia, completo di doccia, avente dimensione di 3,00 m x 1,10 m, ricavato all'interno del locale soggiorno.

Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare una istanza in sanatoria all'ufficio tecnico comunale, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici ed oblazione, si stima ammontare ad Euro 1.500,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto dello stato dei luoghi e la planimetria catastale è emersa la stessa difformità sopra descritta.

Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCF) il cui costo, comprensivo di diritti catastali, è quantificato in Euro 650,00.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.260,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- relative all'anno 2023:	€ 1.193,28,00
- relative all'anno 2024:	€ 680,22



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari: (dal 07.11.1999 ad oggi)

\*\*\* in forza di decreto di trasferimento immobili del 07.12.1999 rep. n. 1002/1999 emesso dal Tribunale di Lodi e trascritto il 20.01.2000 ai nn. 754/455 da potere di \*\*\* e \*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate è stato edificato in esecuzione della Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Casalpusterlengo in data 27.05.1971 prat. n. 47/71 e successive Varianti del 19.06.1973 prot. n. 73/73.

Le pratiche edilizie n. 74/73, e del 10.09.1973, n. 128/73 e n. 129/73 richiamate in atto di provenienza non sono state rese disponibili dell'ufficio tecnico del Comune di Casalpusterlengo.

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (Lodi) Via El Greco n. 1.

L'immobile è collocato al piano terzo di un fabbricato servito da ascensore ed è così composto: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi, cui pertiene, altresì, una cantina al piano primo interrato di circa **2 mq.**

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **98 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casalpusterlengo con il Foglio 30, Mappale 309, Subalterno 27, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, piano S1-3, rendita: € 298,25.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- dell'appartamento: vano della scala comune, alloggio di terzi, cortile comune;
- della cantina: cantina proprietà di terzi, cortile comune e ancora cantina proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
Balconi	Sup. reale lorda	15,00	0,25	3,75
Cantina	Sup. reale lorda	2,00	0,20	0,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>98,00</b>		<b>85,15</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.  
*Strutture orizzontali:* tipologia: laterocemento  
*Ascensore:* condominiale

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro  
*Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno  
*Pavimentazione interna:* tipologia: piastrelle

Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
*Gas:* tipologia: sottotraccia  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
*Termico:* tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in alluminio

### Descrizione **box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Casalpusterlengo (Lodi) Via El Greco n. 1. Posta al piano terreno dello stesso edificio dell'appartamento, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 2,25 m (larghezza) per 5,35 m (lunghezza) e 2,40 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **12 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Sordio con il Foglio 30, Mappale 309, Subalterno 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, piano T, rendita: € 52,27.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: cortile comune, autorimessa di terzi.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12,00</b>		<b>6,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: lamiera

*Pavimentazione interna:* tipologia: battuto cemento

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq. di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq. di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Casalpusterlengo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento con cantina</b>	98	€ 76.635,00	<b>€ 76.635,00</b>
B	<b>box</b>	12	€ 5.400,00	<b>€ 5.400,00</b>
				<b>€ 82.035,00</b>

### 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:

**€ 12.305,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**2.150,00**

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:

**€ 67.579,75**

