
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 Castiglione d'Adda (Lodi) Via Roma n. 141
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione popolare sita in Castiglione d'Adda (LO) Via Roma n. 141.

L'immobile, oggetto di lavori edili non autorizzati e non terminati, è distribuito su due livelli collegati internamente da una scala, ed è così composto:

- al piano terra: soggiorno e cucina;
- al piano primo: due camere da letto, un disimpegno e un bagno.

Completa la proprietà un'area esterna ad uso esclusivo di circa **18 mq.**

Il tutto, esclusa l'area esterna, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **80 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiglione d'Adda con il Foglio 16, Mappale 25, Subalterno 715, categoria A/4, classe 5, vani 5, piano T-1, rendita: € 188,51.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno dell'unità immobiliare: area esclusiva, proprietà di terzi, beni al mappale 269 e 35, area comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: spazi verdi, negozi al dettaglio e stazione di servizio.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile, utilizzato come magazzino deposito, risultava nelle disponibilità del sig. ***, senza contratto.

*Si precisa che il 23.05.2022 risulta registrato al n. 714, il contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo annuale di 4.800,00 €, a favore del soggetto conduttore ***, ma relativo all'appartamento di cui al subalterno 720, descritto al Lotto 007.*

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 giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 29.07.2008 rep. n. 648 emesso dal Tribunale di Lodi, a favore di ***, contro il sig. ***, iscritta a Lodi il 08.08.2008 ai nn. 16795/4130:
 - importo capitale: 33.898,94 €
 - importo ipoteca: 41.000,00 €
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di separazione personale del 28.05.2009 rep. n. 6701 emessa dal Tribunale di Lodi, a favore di ***, contro il sig. ***, iscritta a Lodi il 03/08/2009 ai nn. 13273/3023.
 - importo capitale: 130.000,00 €
 - importo ipoteca: 130.000,00 €
- **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 giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 17.02.2012 rep. n. 2439 emesso dal Tribunale di Lodi, a favore di ***, contro il sig. ***, iscritto a Lodi il 05/10/2012 ai nn. 14010/2541.
 - importo capitale: 19.149,82 €
 - importo ipoteca: 20.752,64 €
- **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:*

- **Convenzione** (scaduta lo scorso 21.11.2023, non formalmente rinnovata) per il posizionamento di n. 1 telecamera e n. 1 antenna trasmittente relative al **sistema di videosorveglianza** su immobile di proprietà privata, stipulata il 21.11.2018 tra il Comune di Castiglione d'Adda e il sig. ***.

“La convenzione in oggetto avrà efficacia per la durata di 5 anni e potrà essere rinnovata alla scadenza per un periodo di egual durata. L'eventuale recesso di entrambe le parti della convenzione dovrà essere esercitato mediante raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di 60 giorni.”

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

4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia:*

L'impianto originario dell'immobile è antecedente il 01.09.1967.

In archivio comunale non sono conservati atti autorizzativi per opere edili.

All'atto del sopralluogo si è riscontrata la presenza di opere strutturali (costruzione di una nuova scala di collegamento tra il piano terra e il primo in c.a.) oltre a demolizioni parziali di tramezzi.

Per poter proseguire nella ristrutturazione dell'appartamento secondo l'impostazione attualmente riconoscibile nelle opere interne già eseguite, sarà necessario presentare una istanza in sanatoria all'ufficio tecnico comunale per quanto già costruito, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici ed oblazione, si stima ammontare ad Euro 2.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra le schede catastali e lo stato dei luoghi, sono state rilevate difformità date dall'avvenuta demolizione della scala di collegamento tra piano terra e primo; dalla realizzazione di una nuova scala nel locale sala; oltre alla demolizione dei tavolati del bagno al piano primo.

Con la regolarizzazione urbanistica edilizia richiamata al punto precedente, si potrà procedere anche alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) 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:	-
Spese straordinarie di gestione 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 Attuali proprietari:

(dal 24.07.1996 ad oggi)

*** in forza di atto di compravendita rep. n. 40493 a firma del Notaio *** in data 24.07.1996, trascritto a Lodi in data 16.08.1996 ai nn. 10678/7119.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato residenziale in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate è stato edificato prima del 01.09.1967. Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Comunale, non sono state rinvenute pratiche edilizie che autorizzassero opere sull'immobile oggetto della presente valutazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione popolare sita in Castiglione d'Adda (LO) Via Roma n. 141.

L'immobile, oggetto di lavori edili non autorizzati e non terminati, è distribuito su due livelli collegati internamente da una scala ed è così composto:

- al piano terra: soggiorno e cucina;
- al piano primo: due camere da letto, un disimpegno e un bagno.

Completa la proprietà un'area esterna ad uso esclusivo di circa **18 mq.**

Il tutto, esclusa l'area esterna, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **80 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiglione d'Adda con il Foglio 16, Mappale 25, Subalterno 715, categoria A/4, classe 5, vani 5, piano T-1, rendita: € 188,51.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno dell'unità immobiliare: area esclusiva, proprietà di terzi, beni al mappale 269 e 35, area comune.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
Area esterna esclusiva	Sup. reale lorda	18,00	0,20	3,60
	Sup. reale lorda	98,00		83,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

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 – non funzionante
Gas: tipologia: sottotraccia – non funzionante
Elettrico: tipologia: sottotraccia – non funzionante
Termico: tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa – non funzionante.

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 Castiglione d'Adda, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiglione d'Adda, 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	appartamento	98	€ 33.440,00	€ 33.440,00
			€ 33.440,00	€ 33.440,00

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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 5.016,00

€ 2.650,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.774,00

