
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@piazavittoria.it



**Beni in Castiglione d'Adda (Lodi) Via Roma n. 137
Lotto 007**

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. 137.
L'immobile è inserito al piano primo di un fabbricato non servito da ascensore ed è così composto: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto.
Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq.**
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiglione d'Adda con il Foglio 16, Mappale 25, Subalterno 720, categoria A/4, classe 5, vani 5, piano 1, rendita: € 188,51.
Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno dell'unità immobiliare: beni di terzi, proprietà al sub. 721 (identificato anche come sub. 702), beni al mappale 292, proprietà al sub. 718.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Castiglione d'Adda (LO) Via Roma snc.
Posto al piano terreno di un altro fabbricato, il box ha dimensioni interne pari a 2,50 m (larghezza) per 5,25 m (lunghezza) e 2,10 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **13 mq.**
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiglione d'Adda con il Foglio 16, Mappale 342, Subalterno 706, categoria C/6, classe 3, piano T, consistenza 16 mq, rendita: € 34,24.
Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: beni di terzi, area comune, autorimessa al sub. 705.

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'appartamento risultava occupato dal sig. *** senza contratto.
Si segnala che presso l'Ufficio di DPLO UT Codogno, con riferimento all'appartamento qui identificato con il sub 720, risultano registrati:
 - contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo annuale di 4.800,00 €, registrato il 23.05.2022 al n. 714, a favore di altro soggetto conduttore (sig. ***);
 - contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo annuale di 4.200,00 €, registrato il 27.05.2022 al n. 742, a favore di altro soggetto conduttore (sig.ra ***);
 - contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo annuale di 3.000,00 €, stipulato il 01.05.2024, a favore di altro soggetto conduttore (sig. ***).**La registrazione dei primi due contratti è avvenuta in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (28.12.2023).**
- il box risultava nelle disponibilità del sig. ***, senza contratto.

*Si precisa che il 05.03.2024, presso l'Ufficio di DPLO UT Codogno risulta stipulato il contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo mensile di 200,00 €, a favore del soggetto conduttore ***, ma relativo all'appartamento di cui al subalterno 718, descritto al Lotto 006.*

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: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

Dal confronto tra la documentazione reperita dagli uffici comunali e lo stato dei luoghi si rileva l'avvenuto spostamento del vano scala di accesso al piano, con vantaggio in termini di superfici per l'appartamento qui in valutazione.

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 tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, è stata rilevata la stessa difformità descritta al punto precedente.

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:	-
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. È stato reperito dal Comune di Castiglione d'Adda il Nulla Osta prat. n. 316/1970, con il quale si autorizzano i lavori di sopralzo (trasformazione di un sottotetto in abitazioni) di casa di civile abitazione nel fabbricato di sua proprietà, nonché la Concessione Edilizia n. 07/86 prot. n. 371, con la quale si autorizza la costruzione di n. 5 autorimesse (pignorate e descritte anche ai lotti 005, 006, 008, 009).

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. 137.

L'immobile è inserito al piano primo di un fabbricato non servito da ascensore ed è così composto: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiglione d'Adda con il Foglio 16, Mappale 25, Subalterno 720, categoria A/4, classe 5, vani 5, piano 1, rendita: € 188,51.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno dell'unità immobiliare: beni di terzi, proprietà al sub. 721 (identificato anche come sub. 702), beni al mappale 292, proprietà al sub. 718.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
	Sup. reale lorda	84,00		84,00

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

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Castiglione d'Adda (LO) Via Roma snc. Posto al piano terreno di un altro fabbricato, il box ha dimensioni interne pari a 2,50 m (larghezza) per 5,25 m (lunghezza) e 2,10 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **13 mq.**



L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Castiglione d'Adda con il Foglio 16, Mappale 342, Subalterno 706, categoria C/6, classe 3, piano T, consistenza 16 mq, rendita: € 34,24. Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: beni di terzi, area comune, autorimessa al sub. 705.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	13,00	0,50	6,50
	Sup. reale lorda	13,00		6,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: murature

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: lamiera

Pavimentazione interna: tipologia: battuto cemento

Copertura: tipologia: fibrocemento amianto (tipo Eternit)

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	84	€ 58.800,00	€ 58.800,00
B	box	13	€ 4.000,00	€ 4.000,00
			€ 62.800,00	€ 62.800,00

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:

€ 9.420,00

€ 2.150,00

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:

€ 51.230,00

