
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
NPLIFE EXECUTIVE S.r.l.

contro:

***** e *****

ELABORATO PRIVACY

N. Gen. Rep. **00067/24**

Giudice Dr.ssa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario Avv. **Chiara Poggi**

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ -VI-2006007
C.F. BRNLR62H65E648V - P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini, 62
telefono: 0371-1683544

email: lab.architecture.LB@gmail.com



**Beni in Comazzo (Lodi) Via Crenna, 3 e Via Cav. D. Mangiagalli snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina sito in Comazzo (Lodi) Via Crenna, 3 e Via Cav. D. Mangiagalli snc

L'appartamento è composto da: locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Completano l'u.i.: un ampio terrazzo coperto ed una cantina posta al piano interrato. Posto al piano primo di una palazzina di un complesso immobiliare composto da più edifici costituiti in condominio. L'edificio è dotato di ascensore. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 90.

Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****
***** e *****
***** , per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni - foglio 9 mappale 230 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 68 mq, composto da vani 5, posto al piano S1-1 - rendita: € 271,14.

Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario:

- appartamento: vano scala A sub. 1, altra proprietà su tre lati
- cantina: altra proprietà, passaggio comune e vano scala al sub. 1, terrapieno e altra unità su due lati

A.1. cantina sita al piano interrato della palazzina "B" nel medesimo complesso immobiliare e nel medesimo condominio: identificata al catasto fabbricati intestata a: *****
***** e *****
***** ,

per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni - foglio 9 mappale 230 subalterno 65, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq, posto al piano S1 - rendita: € 5,16.

Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario: altra u.i.u., terrapieno mappale 232, altra u.i.u., passaggio comune B sub. 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole; i principali centri limitrofi sono Lodi, Crema, Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava:

- quanto all'appartamento e cantina al foglio 9 mappale 230 subalterno 8, occupato dal Sig. *****
***** oltre alla sua famiglia composta dalla consorte e da n. 2 figli minori - in forza di un contratto di locazione del tipo 4+4 per l'importo di € 6.360,00/annuali (oltre a spese condominiali ordinarie computate in € 70,00 mensili salvo conguaglio a fine anno), da versarsi in rate mensili anticipate pari ad € 530,00), con l'opzione di cui al Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 - Art. 3 Cedolare secca sugli affitti; **stipulato in data 25/03/2021 con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2025**. Registrato telematicamente a Gorgonzola in data 26/03/2021 al n. 1369 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**. Dalle verifiche espletate circa il disposto dell'art. 2923 C.C. terzo comma, **il canone di locazione NON risulta vile**.
- quanto all'u.i.u. al foglio 9 mappale 230 subalterno 65 (cantina di cui all'accessorio A.1): libero

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*



concorrenza del proprio credito di 15.724,49 € compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Intervento n. 2

In data 08/05/2024 ***** (creditrice nei confronti di ***** della somma di 135.298,55 € per imposte diverse, compresi gli accessori di legge) depositava atto di intervento al fine di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 135.298,55 € compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Intervento n. 3

In data 08/05/2024 ***** (creditrice nei confronti di ** ***** della somma di 169,86 € per imposte diverse, compresi gli accessori di legge) depositava atto di intervento al fine di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 169,86 € compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 1.650,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia*: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 01/08/2024 circa: **€ 600,00**

Le informazioni che precedono sono state comunicate allo scrivente Perito con nota via PEC in data 27 luglio 2024 dall'Amministratore pro tempore del Condominio "Le margherite".

* Con la medesima informativa, veniva comunicato che: *Non ci sono al momento interventi straordinari deliberati (a titolo informativo sarà convocata assemblea per valutare la nomina di un professionista in quanto ci sono importanti infiltrazioni nei box e si renderà probabilmente necessario la sostituzione delle guaine sovrastanti il corsello interrato oltre alla sostituzione di tutti i lampioncini esterni).*

Dall'atto di provenienza a firma del Notaio Dr. ***** in data 05/07/2006, rep. 70383/15829, si riporta testualmente quanto segue:

...omissis

- *che detti terreni [NDR quelli sui quali è stato edificato il compendio di cui fanno parte le u.i.u. oggi staggite] risultano essere parte di un piano di lottizzazione di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Comazzo, con atto in data 29 luglio 2003 n. 36838/16181 di repertorio a rogito Dottor ***** Notaio in Melegnano, registrato a Milano 4 il 5 agosto 2003 al n. 4594 serie IV e trascritto a Lodi il giorno 4 agosto 2003 ai nn. 15873/8830, obbligandosi la parte venditrice ad eseguire tutte le opere poste a suo carico dalla convenzione di lottizzazione sopra citata, precisando altresì che dette aree ricadono in zona "C" di espansione residenziale convenzionata soggetta a pianificazione esecutiva, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Comazzo in data 10 giugno 2003, protocollo n. 2749 Cat. X, Classe 9 che trovasi allegato sotto la lettera "A" al suddetto atto di compravendita Notaio ***** in data 29 luglio 2003;*



- che in forza del succitato atto Notaio ***** rep. 36838/16181, la società ***** ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Comazzo, l'area della superficie catastale di circa metri quadrati 6636 ed individuata con il mappale 174 del foglio 9, per opere standard e di urbanizzazione (strade di lottizzazione, parcheggio pubblico, area a verde pubblico, piste ciclabili), il tutto nei termini ed alle condizioni previste agli artt. 3 e 17 del suddetto atto;

...omissis...

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso in ragione dei millesimi risultanti dalla tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto in data 2 marzo 2006 n. REP. 231301/2230 dr. ***** notaio in Milano, regi- strato a Milano 4 il 15 marzo 2005 n. 2005 n. 3971 serie 1T, trascritto a Lodi il 17 marzo 2006 ai nn. 6288/3538.

omissis...

Le porzioni immobiliari in oggetto vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come ora spettano alla società venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e del possesso, subentrando la parte acquirente in preciso stato e luogo della società venditrice sia dal lato attivo che passivo e segnatamente nei patti e condizioni di natura sia obbligatoria sia reale così come enunciati e/o richiamati nell'atto di provenienza di cui in premessa.

La parte acquirente si dichiara edotta di tutti i patti, vincoli e condizioni di cui alla citata convenzione stipulata in forza di atto in data in data 29 luglio 2003 n. 36838/16181 di repertorio Dottor ***** Notaio in Melegnano, meglio citata in premessa.

...omissis...

La Parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare tutte le clausole contenute nel Regolamento di Condominio che si trovasi allegato sotto la lettera "C" al precitato atto ***** di Milano in data 2 Marzo 2006 rep. 231301/22230.

...omissis...

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietari dal 05/07/2006 ad oggi:

- *****

- ***** ,

per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, proprietari dal 05/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. ***** in data 05/07/2006 ai nn. 70383/15829 - trascritto a Lodi in data 27/07/2006 ai nn. 18443/10681

N.B. Il mappale 230 deriva dal mappale 178 in forza di tipo mappale del 2/9/2005, prot. LO0033396, in atti dall'8/9/2005 (n. 33396.1/2005). Successivamente per l'accatastamento dei fabbricati, realizzati da ***** , è stata presentata all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lodi, denuncia di accatastamento n. 4445.1/2005 in data 15 dicembre 2005 prot. n. LO0048249 in base al quale le unità immobiliari sono state allibrate al Catasto Fabbricati del Comune di Comazzo.

6.2 Precedente proprietaria (ante ventennio):

proprietaria dal 29/07/2003 al 05/07/2006:

- ***** per l'intera e piena proprietà;

proprietaria dal 29/07/2003 al 05/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ***** ***** in data 29/07/2003 ai nn. 36837/1618 trascritto a Lodi in data 31/07/2003 ai nn. 15404/8573

N.B. Con il suddetto atto di compravendita, ***** , acquistava la piena proprietà (tra le altre) dell'area di cui al Fg. 9 - mapp. 178 di ha 00.35.48 originato (con gli altri) dal mappale 73 del Fg. 9 in forza di frazionamento n. 35592 presentato all'Agenzia del Territorio di Lodi in data 21 maggio 2003 in atti dal 07/07/2003 (n. 35592.1/2003).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 10/2004 per lavori di Costruzione di n. 2 palazzine residenziali - Palazzine A e B, intestata a ***** ***. Denuncia Inizio Attività presentata in data 08/03/2004 - n. prot. 1045

P.E. n. 49/2005 per lavori di Recupero sottotetti - Palazzine A e B, intestata a ***** . Denuncia Inizio Attività presentata in data 29/09/2005 - n. prot. 4206

P.E. n. 57/2005 per lavori di Variante non essenziale - Palazzine A e B, intestata a ***** . Denuncia Inizio Attività presentata in data 14/11/2005 - n. prot. 5015



L'agibilità è stata richiesta in data 21/02/2006 al n. 1065 di protocollo e si è formalizzata per silenzio/assenso come confermato dal Responsabile dell'U.T. con trasmissione di documentazione tramite WeTransfer in data 21/08/2024.

N.B. Gli edifici di cui alle suddette pratiche edilizie sono stati realizzati sui terreni facenti parte di un Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Comazzo in forza di atto in data 29 luglio 2003 n. 36838/16181 di rep. a firma del Notaio Dott. *****, trascritto a Lodi il 04.08.2003 ai nn. 15873/8830.

Descrizione appartamento e cantina di cui al punto A

L'appartamento è composto da: locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Completano l'u.i.: un ampio terrazzo coperto ed una cantina posta al piano interrato. Posto al piano primo di una palazzina di un complesso immobiliare composto da più edifici costituiti in condominio. L'edificio è dotato di ascensore. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 90.

Identificato al catasto fabbricati intestato a: *****,
*****,
*****, per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni - foglio 9 mappale 230 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 68 mq, composto da vani 5, posto al piano S1-1 - rendita: € 271,14. Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario:

- appartamento: vano scala A sub. 1, altra proprietà su tre lati
- cantina: altra proprietà, passaggio comune e vano scala al sub. 1, terrapieno e altra unità su due lati

L'edificio è stato costruito nel 2004-2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	64,62	1,00	64,62
balcone	Sup. reale lorda	18,34	0,30	5,50
cantina	Sup. reale lorda	7,46	0,25	1,87
	Sup. reale lorda	90,42		71,99

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non ispezionabile, materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a "C" attorno al vano ascensore, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carraio:* tipologia: carraio a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di cemento e mattoni faccia-vista, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: ceramico, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: ceramico, condizioni: buone.
Rivestimento pareti e plafoni: materiale: intonaco, condizioni: presenza di fenomeni di condensazione di umidità in alcuni locali e nei contorni delle finestre
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: del tipo blindato, condizioni: buone.
Scale: posizione: interna, rivestimento: pietra lucidata, condizioni: buone.



Impianti:

Ascensore: tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: certificato non reperito.
Citofonico: tipologia: video, condizioni: buone, conformità: certificato non reperito.
Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: certificato agli atti del Comune, rilasciato in data 04/01/2006.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: certificato agli atti del Comune, rilasciato in data 14/02/2006.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: certificato non reperito.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: certificato non reperito.

Accessori:

A.1. cantina sita al piano interrato della palazzina "B" nel medesimo complesso immobiliare e nel medesimo condominio: identificata al catasto fabbricati intestata a: ***** e ***** ******, per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni - foglio 9 mappale 230 subalterno 65, categoria C/2, classe 2 consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq, posto al piano S1 - rendita: € 5,16 Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario: altra u.i.u., terrapieno mappale 232, altra u.i.u., passaggio comune B sub. I.Sviluppa una superficie complessiva di circa 5,15 mq

Caratteristiche descrittive:

Infissi: tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: elementi in cls, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: buone.
Impianto elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: certificato agli atti del Comune, rilasciato in data 14/02/2006.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

Lo stato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, effettuato il 17/05/2024. La valutazione del cespite è riferita alla data del 04/08/2024 ed è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le medesime caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, c.d. stima comparativa pluri-parametrica M.C.A. (Market Comparison Approach).

L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 15 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua (lug. 2023 – lug. 2024) pari a circa + 9,23% così come rilevato dal sito Immobiliare.it, previo aggiornamento del prezzo di vendita del comparabile compravenduto precedentemente al mese di luglio 2023.

Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati infatti individuati tre atti di compravendita di immobili comparabili (risalenti alle date: maggio 2024, settembre 2023 e maggio 2023). Uno dei tre comparabili, al termine della procedura, è stato escluso in quanto il suo prezzo *corretto* è risultato eccessivamente disallineato coi prezzi corretti degli altri due. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo risultanti al termine della procedura. La divergenza si è attestata in un valore pari al 2,85%, molto inferiore al valore di riferimento assunto pari al 10%. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (ossia la media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Per la descrizione dei beni comparabili si rimanda all'ALL. 7 – Riepilogo valutazione M.C.A. - Fascicolo comparabili.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Comazzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pubblicazioni periodiche cartacee ed online - siti web specialistici, Agenzia delle Entrate.



8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e cantina

Stima comparativa pluri-parametrica (Market Comparison Approach):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	64,62		€ 109.207,80
balcone	5,50	€ 1.690,00	€ 9.295,00
cantina	1,87		€ 3.160,30
	71,99		€ 121.663,10

- Valore corpo arrotondato:	€ 121.663,00
- Valore accessorio (cantina A.1.):	€ 2.187,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 123.850,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 123.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (escluso accessorio A1)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	90	€ 123.850,00	€ 123.850,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 18.577,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

L'immobile non è comodamente divisibile.

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:

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:	€ 105.272,50
	€ 105.272,50

Relazione lotto 001 creata in data 21/08/2024
Codice documento: E071-24-000067-001

il perito
arch. Laura Boriani

