
TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

Promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

[Redacted Name]

Num. Gen Rep. 62/2024

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi

Custode Giudiziario Avv. Claudia Rovelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 364

C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965

con studio in Lodi (LO) Via Tiziano Zalli n. 4/6

Telefono 0371 - 750861

e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com

**Bene in Maleo (LO) – Via Giuseppe Garibaldi n. 27
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di abitazione uni-familiare sita nel Comune di Maleo (LO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 27.
L'Unità Immobiliare si sviluppa su n. 2 livelli ed è così composta: al piano terra ingresso, cucina, soggiorno, mentre al piano primo vi sono una camera da letto matrimoniale, un bagno e una camera da letto singola, tutti collegati da scala interna.
In corpo esterno rispetto all'abitazione principale, accessibile dal cortile interno, vi è un piccolo rustico che si sviluppa su n. 2 piani, al piano terra n. 2 locali adibiti a magazzino, mentre al piano primo vi è un'area sopraalzato accessibile unicamente con scala removibile a pioli.
Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 150.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Maleo (LO) Fg. 8 mapp. 117 sub. 502 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 6 vani Superficie catastale 112 mq. Rendita Catastale di €. 189,02; dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/09/2006 Pratica n. LO0035019 in atti dal 26/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2194.1/2006)

Coerenze

A Nord: Mapp. 487 – Altra proprietà
A Ovest: Mapp. 119 – Altra Proprietà
A Sud: Via Giuseppe Garibaldi – Pubblica Via
A Est : Via Giuseppe Garibaldi – Pubblica Via

- B.** Quota di proprietà per 1000/1000 di box sita nel Comune di Maleo (LO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 27.
L'Unità Immobiliare è posta in corpo esterno separato rispetto all'abitazione principale accessibile e dal cortile interno. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 13.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.80.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Maleo (LO) Fg. 8 mapp. 117 sub. 501 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 11 mq. Rendita Catastale di €. 24,43; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2004 Pratica n. LO00011813 in atti dal 11/03/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1785.1/2004)

Coerenze

A Nord: Mapp. 487 – Altra proprietà
A Ovest: Mapp. 119 – Altra Proprietà
A Sud: Via Giuseppe Garibaldi – Pubblica Via
A Est : Via Giuseppe Garibaldi – Pubblica Via

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona : Zona centrale del Comune di Maleo (LO) con un flusso veicolare funzionale al tessuto urbano residenziale circostante e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (ottimo), scuola superiore (ottimo), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (buono), servizi trasporto pubblico (ottimo), chiesa (ottimo), centro commerciale (ottimo), pompa di benzina (buono) parcheggi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), mercato cittadino (ottimo) Municipio (ottimo), servizi pubblici alla persona (ottimo), istituto di credito (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Collegamenti pubblici: aeroporto di Linate (60 Km.) aeroporto di Malpensa (140 Km.) autostrada A1 (15 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (15 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 8) Autobus (0.1 Km.)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 29/05/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore

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 pregiudiziali:* Nessuna
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna
- 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 Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede a Roma (RM) a firma del Dott. ***** Notaio in ***** in data 03/08/2006 ai nn. 61638/13385 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Cremona (CR) in data 07/08/2006 ai nn. 9493/2163.
Importo Capitale: € 120.000,00
Importo Ipoteca: € 240.000,00
Durata: 30 Anni
I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Maleo (LO) Fg. 8 mapp. 117 Sub. 502 - 501.
- 4.2.2 *Pignoramenti*
- * Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.r.l.** con sede a Roma (RM) contro ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** e ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** a firma del Tribunale di Lodi – UNEP in data 13/03/2024 al n. 517 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 19/04/2024 ai nn. 3162/2373.
- 4.2.3 *Altre Trascrizioni*
- * Nessuna
- 4.2.4 *Altre Limitazioni*
- * Nessuna
- 4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1 *Conformità urbanistico-edilizia*
Viene riscontrata
- 4.3.2 *Conformità catastale*
Viene riscontrata
- 4.3.2.1 *Interventi di regolarizzazione catastale*

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- * Millesimi di proprietà su parti comuni n.d.
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023: n.d.
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2024: n.d.
- * Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2023: n.d.
- * Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolite alla data della perizia n.d.
- * Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio n.d.
- * Atti ablativi Pubblica Amministrazione

Ulteriori avvertenze
Previsioni spese future

Nessuna

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Proprietario dal 10/07/2003 ad oggi

- * ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** per la quota di 1/2 e ***** nata il ***** a Taurianova (RC) C.F. ***** proprietaria per la quota 1/2 in forza di scrittura privata con sottoscrizione di autentica del 10/07/2003 al n. 51556 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Cremona (CR) in data 06/08/2003 ai nn. 8643/5484.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nata il ***** a ***** C.F. *****
- ***** nata il ***** a ***** C.F. *****
- ***** nato il ***** a ***** C.F. *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 502-501 mapp. 117 Fg. 8 di Maleo (LO))

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2004 – 2024)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla Certificazione Notarile fornita da Creditore Procedente.

7 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maleo (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 18/12/2006 P.E. n. 7210 D.I.A. ampliamento servizio igienico

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di abitazione uni-familiare sita nel Comune di Maleo (LO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 27.

L'Unità Immobiliare si sviluppa su n. 2 livelli ed è così composta: al piano terra ingresso, cucina, soggiorno, mentre al piano primo vi sono una camera da letto matrimoniale, un bagno e una camera da letto singola, tutti collegati da scala interna.

In corpo esterno rispetto all'abitazione principale, accessibile dal cortile interno, vi è un piccolo rustico che si sviluppa su n. 2 piani, al piano terra n. 2 locali adibiti a magazzino, mentre al piano primo vi è un'area sopraelevata accessibile unicamente con scala removibile a pioli.

Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 150.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Appartamento	Sup. Reale Lorda	mq. 88,00	1,00	mq. 88,00
A	Rustico	Sup. Reale Lorda	mq. 26,40	0,30	mq. 7,92
A	Fienile	Sup. Reale Lorda	mq. 35,60	0,10	mq. 3,56
		Sup. Reale Lorda	mq. 150,00		mq. 99,48

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto B

Quota di proprietà per 1000/1000 di box sita nel Comune di Maleo (LO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 27.
L'Unità Immobiliare è posta in corpo esterno separato rispetto all'abitazione principale accessibile e dal cortile interno. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 13.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.80.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
B	Box	Sup. Reale Lorda	mq. 13.00	1,00	mq. 13.00
		Sup. Reale Lorda	mq. 13.00		mq. 13.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni</i>	materiale	cemento armato;
<i>Strutture verticali</i>	materiale	elementi in laterizio portante;
<i>Travi</i>	materiale	cemento armato;
<i>Solai</i>	tipologia	non verificabili;
<i>Copertura</i>	tipologia	non verificabile;
<i>Scala</i>	ubicazione	interna condominiale;

Componenti edilizi e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	del tipo metallico;
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	del tipo metallico;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti in legno con vetro singolo in buono stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in buono stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
<i>Pavim. esterna</i>	materiale	piastrelle per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	piastrelle in un ottimo stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino blindato in legno in buono stato di conservazione;

Impianti

<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	non presente;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
<i>Gas</i>	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
<i>Elettrico</i>	tipologia	tensione 220V le condizioni non sono verificabili;
<i>Fognatura</i>	tipologia	recapito collettore rete comunale;
<i>Idrico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
<i>Telefonico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
<i>Telematico</i>	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
<i>Termico</i>	tipologia	centralizzato;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie.

Al fine di una equa valutazione del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti

comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero godimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Graffignana (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di sant'Angelo Lodigiano (LO);
- ~ Osservatori Immobiliare della Provincia di Lodi;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Milano;
- ~ borsinoimmobiliare.it;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Appartamento	mq. 88.00	€ 600,00	€ 52.800,00
A	Rustico	mq. 7.92	€ 600,00	€ 4.752,00
A	Fienile	mq. 3.56	€ 600,00	€ 2.136,00
B	Box	mq. 13.00	€ 400,00	€ 6.500,00
mq. 112.48				€ 66.188,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€ 66.188,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€ 66.188,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 163.00	€ 66.188,00	€ 66.188,00
TOTALE		mq. 163.00	€ 66.188,00	€ 66.188,00

8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	
	Valore complessivo Immobile	€. 66.188,00
	Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.928,20
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale)	€. 0,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
	Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:	
	L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.	
	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:	€. 56.259,80

Lodi (LO) 23.09.2024

Il Perito
Geom. Massimiliano Granata