
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

e per essa *****

contro

N. Gen. Rep. **28/2024**

Giudice DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA
Custode Giudiziario Avv. Paola Pavesi

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà
iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C - P.Iva 07949100965

con studio in Lodi (Lodi) Via Tiziano Zalli,, 4/6
telefono: 0371750861
fax: 0371750861
email: studiotecnicobona@gmail.com



**Beni in Sant'Angelo Lodigiano (Lodi) Via E. Fermi, 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via E. Fermi, 6, catastalmente via G. Marconi, scala H interno 230.

Composto da ingresso, cucinino, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

Posto al piano secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65,00**, cantina esclusa.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 657, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, vani 5, piano 2-S1 rendita catastale: € 222,08; Via G. Marconi scala H interno 230.

Riserva 1: Atti di passaggio intermedi non esistenti (**cf. p. 6.2**)

Confini: a nord-est area comune e vano scala; a sud-est vano scala e altra proprietà; a sud-ovest con area comune; a nord ovest altra proprietà

A.1. Cantina: identificata catastalmente come l'appartamento, è posta al piano cantinato, ed è composta da un unico locale contraddistinto con il n. 230.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **10,00**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (buono), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buone), centro sportivo (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (34), autobus (0,200), autostrada (9), ferrovia (10), metropolitana (32), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore e dal fratello.

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro ***** debitore ipotecario, ***** e ***** (terzi datori di ipoteca entrambi deceduti) a firma di Notaio Dott. ***** in data 30/06/2009 ai nn. 330494/14939, iscritta a Lodi in data 22/07/2009 ai nn. 12387/2795

Importo ipoteca: € 153.000,00

Importo capitale: € 85.000,00

Durata. 20 anni



4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 02/02/2024 al n. 400, trascritto a Lodi in data 23/02/2024 ai nn. 2994/2092

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3.4.3.1 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Conformità urbanistico edilizia:

l'atto di provenienza precisa che il fabbricato di cui fa parte il bene in esame è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico incaricato del servizio accesso agli atti, risulta la chiusura frontale del balcone della zona giorno mediante applicazione di serramento in alluminio. Tale opera, priva di regolare titolo abilitativo e al fine di consentire i regolari rapporti aeroilluminanti dei locali attigui al balcone, dovrà essere rimossa allo scopo di ripristinare lo stato assentito. Si precisa che eventuali istanze in sanatoria dovranno essere valutate e concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Spese tecniche della sola messa in pristino € **2.000,00**

Nota: i provvedimenti edilizi per sanare e regolarizzare le difformità rilevate, così come la quantificazione delle relative sanzioni e/o oneri aggiuntivi, sono comunque sempre da definire in dettaglio con i Tecnici dell'Ufficio Comunale competente.

4.3.2. *Conformità catastale:*

la planimetria catastale della cantina risulta difforme dallo stato dei luoghi.

Regolarizzabile mediante presentazione pratica DOCFA.

Oneri catastali € **600,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il debitore riferisce che non è stato nominato un Amministratore Condominiale:

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: -----

La quota di proprietà delle parti comuni condominiali è di 22,77/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietario per ricongiungimento di usufrutto dal 23/02/2015 ad oggi in morte di ***** deceduta il 23/02/2015

6.2 Precedenti proprietari:

- ***** proprietario della quota intera della nuda proprietà e ***** proprietaria dell'intera quota di usufrutto dal 23/02/2015 al 16/03/2010 in morte di ***** deceduto il 16/03/2010.

- ***** e ***** proprietari della quota intera dell'usufrutto e ***** per la quota della nuda proprietà dal 16/03/2010 al 10/04/2001 in forza di atto di compravendita della nuda proprietà a firma di Notaio Dott. ***** in data 10/04/2001 ai nn. 981/613, trascritto a Lodi in data 23/04/2001 ai nn. 6717/3903.

Con il suddetto atto i venditori Sigg. ***** e ***** , in regime di comunione legale dei beni, si sono riservati il diritto di usufrutto.



- ***** e ***** proprietari in forza di atto di compravendita (dante causa Demanio dello Stato ramo Lavori Pubblici) dal 10/04/2001 al 29/09/1981 a firma Notaio Dott. ***** in data 29/09/1981 al n. 109237 di Rep., trascritto a Lodi in data 22/10/1981 ai nn. 5972/8480.

Si segnala ineseguita voltura catastale del suddetto atto di compravendita, come specificato dalla visura storica dell'immobile. Riserva 1: atti di passaggio intermedi non esistenti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico incaricato del servizio accesso agli atti, risulta rilasciata la seguente pratica edilizia:

P.E. N. 1298 del 18/11/1965. Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili

P.E. n. 1298 del 14/11/1967. Certificato di Abitabilità Edifici

L'atto di provenienza precisa che il fabbricato di cui fa parte il bene in esame è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via E. Fermi, 6, catastalmente via G. Marconi, scala H interno 230.

Composto da ingresso, cucinino, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

Posto al piano secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65,00**, cantina esclusa.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6, mappale 657, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, vani 5, piano 2-S1 rendita catastale: € 222,08; Via G. Marconi scala H interno 230.

Riserva 1: Atti di passaggio intermedi non esistenti (cfr p. 6.2)

Confini: a nord-est area comune e vano scala; a sud-est vano scala e altra proprietà; a sud-ovest con area comune; a nord ovest altra proprietà

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m.2,85.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	60,32	1,00	60,32
Balconi	Sup. reale lorda	4,90	0,25	1,23
cantina	Sup. reale lorda	9,94	0,25	2,49
	Sup. reale lorda	75,16		64,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi rovesce, materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili. (Rif. Verbale di Collaudo)

Strutture verticali:

materiale: muratura/c.a, condizioni: sufficienti. (Rif. Verbale di Collaudo)

Solai:

tipologia: misto, materiale: latero-cemento, condizioni: non verificabili (Rif. Verbale di Collaudo)

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: travetti e laterizi, condizioni: non verificabili. (Rif. Verbale di Collaudo)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

non presente

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a soffietto/battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: non verificabili

Pareti esterne:

materiale: muratura cassavuota, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna:

materiale: catrame, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento e piastrelle di ceramica (bagno), condizioni: sufficienti- balcone materiale: piastrelle grès rosso, condizioni: sufficienti

Giudice Dott.ssa GRAZIA CONCETTITA ROCA

Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti
<i>Scale:</i>	posizione: a doppia rampa, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame/ferro, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e a vista, tensione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: stufe, alimentazione: metano, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	Tipologia: scaldabagno alimentazione: metano, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
A.1. Cantina:	identificata catastalmente come l'appartamento, è posta al piano cantinato, ed è composta da un unico locale contraddistinto con il n. 230. Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto premette che nella valutazione del bene immobile oggetto di perizia ha tenuto conto del contesto generale, del sistema costruttivo, della tipologia di edificio, del grado delle finiture interne ed esterne, degli accessori di pertinenza, dello stato manutentivo complessivo, dello stato di conservazione degli impianti e delle condizioni igienico-sanitarie riscontrate. Per determinare il valore del bene in esame viene adottato il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili con caratteristiche analoghe, tutti appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare specifiche ricerche allo scopo di individuare le recenti compravendite di immobili simili nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano (Lo), tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari desunte dalle fonti di informazione di cui al punto seguente. Inoltre, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno esaminare la situazione attuale del mercato immobiliare e soprattutto considerare la possibilità di commercializzazione dei beni stimati.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	60,32	€ 900,00	€ 54.288,00
balconi	1,23	€ 900,00	€ 1.107,00
cantina	2,49	€ 900,00	€ 2.241,00
	64,04		€ 57.636,00

Giudice Dott.ssa GRAZIA CONCETTA ROCA
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



- Valore corpo:	€ 57.636,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 57.636,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 57.636,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annessa cantina	75,16	€ 57.636,00	€ 57.636,00

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:	€ 8.645,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 48.990,60
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:	€ 46.390,60

Relazione Lotto 001 creata in data 05/08/2024

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

Giudice Dott.ssa GRAZIA CONCETTITA ROCA
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

