
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 106/23

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Mario Palladini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0515939061

con studio in Lodi (Lodi) Via Dumieri n. 1
cellulare: 3403659773
email: ing.mondonico@gmail.com

Beni in Lodi (LO), Via Precacesa n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Lodi (LO), Via Precacesa n. 13.
Trattasi di appartamento al piano secondo e terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, terrazzo al piano secondo, due stanze da letto, un bagno ed un balcone al piano terzo collegati da scala interna in legno.
Completa la proprietà una cantina al piano interrato che non è stato possibile visitare.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 52 Mappale 276, Subalterno 27, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita 537,12 €;
Coerenze, da Nord in linea di contorno:
Dell'appartamento: cortile comune su tre lati, vano scala condominiale, proprietà di terzi;
Della cantina: proprietà di terzi, mappale 280, sub. 81, corridoio comune sub. 4;
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Lodi (LO), Via Precacesa n. 15.
Trattasi di autorimessa al piano interrato accessibile da cancello carraio fronte strada.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 52 Mappale 276, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 162,74 €;
L'autorimessa è di fatto collegata (non è stato realizzato il muro divisorio) con l'adiacente box al sub. 36 (punto C della relazione) con il quale costituisce un unico locale.
Coerenze, da Nord in linea di contorno: cortile comune, mappale 280, sub. 36, corsello comune sub. 1;
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Lodi (LO), Via Precacesa n. 15.
Trattasi di autorimessa al piano interrato accessibile da cancello carraio fronte strada.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 52 Mappale 276, Subalterno 36, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 99,06 €;
L'autorimessa è di fatto collegata (non è stato realizzato il muro divisorio) con l'adiacente box al sub. 35 (punto B della relazione) con il quale costituisce un unico locale.
Coerenze, da Nord in linea di contorno: mappale 280, sub. 37, corsello comune sub. 1, sub. 35;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna, scuola media, scuola superiore. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	prevalentemente residenziali.
Collegamenti pubblici:	autobus, ferrovia.

3 STATO DI POSSESSO:

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

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*
Si precisa che sono solo formali, essendo stata rigettata in via definitiva la domanda sottostante, le domande giudiziali di revocatoria trascritta presso la conservatoria di Lodi l'8.5.2012 ai nn. 4533/6733 e annotata il 30.5.2012 ai nn. 1270/7908 e 1271/7909, e la sentenza di inefficacia n. 2740/12 del Tribunale di Lodi, annotata presso la conservatoria di Lodi il 4.3.2014 ai nn. 379/2576 e 378/2575.
*Il procedimento promosso da ***, odierno creditore procedente, è stato infatti definito con il decreto n. 27522/23 N.R.G. del 28.9.2023 della Suprema Corte di Cassazione, che ha dichiarato estinto il procedimento di legittimità promosso da *** avverso la sentenza di appello n. 2488/2021 della Corte di Appello di Milano, che aveva rigettato le domande della banca in un primo tempo accolte dal Tribunale di Lodi con la sentenza n. 2740/12.*

Domanda giudiziale – dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. a favore di *** contro *** in forza di atto del Tribunale di Milano del 13.04.2012 rep. 7325, trascritta a Lodi il 08.05.2012 ai nn. 4533/6733.

La domanda giudiziale risulta annotata in data 30.05.2012 ai nn. 1270/7908 ed in data 30.05.2012 ai nn. 1271/7909. Tali annotazioni sono a margine delle donazioni che costituiscono la provenienza dei beni pignorati.

Sentenza di inefficacia parziale annotata a Lodi in data 04.03.2014 ai nn. 379/2576 ed in data 04.03.2014 ai nn. 378/2575. Come la domanda giudiziale tale annotazioni sono a margine delle donazioni che costituiscono la provenienza dei beni pignorati.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna della Corte d'Appello di Milano del 12.02.2020 rep. 845 a favore di *** contro ***, iscritta a Lodi il 24.03.2023 ai nn. 837/4861.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi trascritto a Lodi in data 21.07.2021 ai nn. 9203/13565.

Da verifiche presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari il pignoramento, gravante sul solo sub. 27, risulta estinto

Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 03.06.2023 rep. 1500, trascritto a Lodi in data 12.06.2023 ai nn. 6662/9982.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

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:

2.152,00 Euro

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

2.181,00 Euro

Si precisa che sono state deliberate attività relative alla tinteggiatura scale, corsello box e cancelli di cui non è stato ancora definito l'importo.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

2.181,00 Euro

Spese scadute negli ultimi due anni

2.181,00 Euro

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Sig.ra Andrea ***, in forza di:

- atto di donazione a firma Dott. *** in data 28.03.2007 rep. 162958/55592, trascritto a Lodi il 28.04.2007 ai nn. 5177/10507 (per la nuda proprietà);
- atto di donazione a firma Dott. *** in data 18.05.2010 rep. 26799/12674, trascritto a Lodi il 27.05.2010 ai nn. 5155/9297 (per l'usufrutto);

Precedenti proprietari:

(ante ventennio)

Sig. *** in forza di compravendita a firma dott. Biasini del 07.04.1997, trascritto a Lodi il 24.04.1997 ai nn. 3647/5338

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti ha evidenziato la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 274 del 05.10.1994;
- DIA n. 481 del 17.10.1996;
- DIA n. 671 del 17.10.1996;
- DIA n. 695 del 08.10.1996 (allacciamenti);
- DIA n. 722 del 21.10.1996 (allacciamenti);

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Lodi (LO), Via Precacesa n. 13.

Trattasi di appartamento al piano secondo e terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, terrazzo al piano secondo, due stanze da letto, un bagno ed un balcone al piano terzo collegati da scala interna in legno.

Completa la proprietà una cantina al piano interrato che non è stato possibile visitare.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 52 Mappale 276, Subalterno 27, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita 537,12 €;

Coerenze, da Nord in linea di contorno:

Dell'appartamento: cortile comune su tre lati, vano scala condominiale, proprietà di terzi;

Della cantina: proprietà di terzi, mappale 280, sub. 81, corridoio comune sub. 4;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato e muratura portante
<i>Solai:</i>	materiale: solai in laterocemento
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde in laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente con doppio vetro.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: porcellana/gres nei bagni, cucina e balconi, parquet nelle stanze principali.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente.

Impianti:

<i>Impianto idrico</i>	sottotraccia.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sotto traccia.
<i>Impianto idrico sanitario:</i>	tipologia: sotto traccia.
<i>Impianto termico-raffrescamento:</i>	tipologia: autonomo, sia il termico che il raffrescamento.

Non è stata verificata la conformità degli impianti tecnologici

Descrizione autorimesse di cui ai punti B e C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimesse in Lodi (LO), Via Precacesa n. 15.

Trattasi di autorimesse collegate al piano interrato, accessibili da cancello carraio fronte strada.

Le unità immobiliari sono identificate al NCEU di Lodi con il:

- Foglio 52 Mappale 276, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 162,74 €;
- Foglio 52 Mappale 276, Subalterno 36, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 99,06 €;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai:</i>	materiale: solai in laterocemento, intonacato

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti:</i>	materiale: muratura intonacata.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: piastrelle di monocottura/gres.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculanti metalliche.

Impianti:

<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia.
----------------------------	---------------------------

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
Balconi	Sup. reale lorda	47,00	0,30	14,10

Cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,25	0,87
Autorimessa corpo B-C	Sup. reale lorda	39,00	0,50	19,50
				158,47

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. 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.

Lo scrivente ha individuato il seguente valore unitario: 1.700,00 Euro/mq.

Si faccia a tal proposito riferimento alla recente compravendita di un bene simile all'interno dello stesso fabbricato, e più precisamente di un appartamento piano 2-3 ristrutturato nel 2015 con cantina e box singolo con atto trascritto a Lodi il 21.07.2022 ai nn. 13435/8880 per un importo unitario pari a circa 1.600,00 Euro.

Il maggior valore unitario applicato considera una disposizione interna maggiormente godibile, le finiture di buon livello, la presenza di terrazzo e di box triplo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con cantina	138,97	236.250,00	236.250,00
B	Autorimesse	19,50	33.150,00	33.150,00
			269.400,00	269.400,00

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:

40.409,85 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:

-

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

-

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

228.990,00 €

**Bene in Lodi (LO), Via Aldo Moro n. 30
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Lodi (LO), Via Aldo Moro n. 30.
Trattasi di autorimessa situata al piano interrato di un grosso complesso immobiliare, identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 58 Mappale 127, Subalterno 91, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 132,94 €;
Coerenze, in linea di contorno: locale contatori, vano scale, corsello box, box n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna, scuola media, scuola superiore.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.
Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia.

3 STATO DI POSSESSO:

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

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*
Si precisa che sono solo formali, essendo stata rigettata in via definitiva la domanda sottostante, le domande giudiziali di revocatoria trascritta presso la conservatoria di Lodi l'8.5.2012 ai nn. 4533/6733 e annotata il 30.5.2012 ai nn. 1270/7908 e 1271/7909, e la sentenza di inefficacia n. 2740/12 del Tribunale di Lodi, annotata presso la conservatoria di Lodi il 4.3.2014 ai nn. 379/2576 e 378/2575.

*Il procedimento promosso da ***, odierno creditore procedente, è stato infatti definito con il decreto n. 27522/23 N.R.G. del 28.9.2023 della Suprema Corte di Cassazione, che ha dichiarato estinto il procedimento di legittimità promosso da *** avverso la sentenza di appello n. 2488/2021 della Corte di Appello di Milano, che aveva rigettato le domande della banca in un primo tempo accolte dal Tribunale di Lodi con la sentenza n. 2740/12.*

*Domanda giudiziale – dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. a favore di *** contro *** in forza di atto del Tribunale di Milano del 13.04.2012 rep. 7325, trascritta a Lodi il 08.05.2012 ai nn. 4533/6733.*

La domanda giudiziale risulta annotata in data 30.05.2012 ai nn. 1271/7909. Tale annotazione è a margine della donazione che costituisce la provenienza del bene pignorato.

Sentenza di inefficacia parziale annotata a Lodi in data 04.03.2014 ai nn. 378/2575. Come la domanda giudiziale tale annotazione è a margine della donazione che costituisce la provenienza del bene pignorato.

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
*Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna della Corte d'Appello di Milano del 12.02.2020 rep. 845 a favore di *** contro ***, iscritta a Lodi il 24.03.2023 ai nn. 837/4861.*

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
*Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 03.06.2023 rep. 1500, trascritto a Lodi in data 12.06.2023 ai nn. 6662/9982.*

- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Nessuna difformità.
Si segnala ad ogni modo la presenza di un lavandino per il quale non è stato possibile rinvenire l'autorizzazione per adduzione e scarico.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Spese scadute negli ultimi due anni **n.d.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

(dal 18.05.2010 ad oggi)

Sig.r ***, in forza di atto di donazione a firma Dott. *** in data 18.05.2010 rep. 26799/12674, trascritto a Lodi il 27.05.2010 ai nn. 5155/9297;

Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 18.05.2010)

Sig. *** in forza di atto a firma dott. *** del 13.06.1996 rep. 28956/15638, trascritto a Lodi il 21.06.1996 ai nn. 5112/7878

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti ha evidenziato la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 269 del 17.10.1984;
- C.E. n. 108 del 15.09.1986;
- C.E. n. 477 del 08.01.1988;
- C.E. n. 275 del 03.08.1989;

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Lodi (LO), Via Aldo Moro n. 30.

Trattasi di autorimessa situata al piano interrato di un grosso complesso immobiliare, identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 58 Mappale 127, Subalterno 91, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 132,94 €;

Coerenze, in linea di contorno: locale contatori, vano scale, corsello box, box n. 35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai:</i>	materiale: solaio in lastre predalles

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi in vibro-cemento tinteggiati.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: piastrelle gres/monocottura.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante metallica.

Impianti:

<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: fuori traccia.

Non è stata verificata la conformità degli impianti tecnologici

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. catastale	22,00	1,00	22,00
				22,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto individuerà un valore a corpo. Tale valorizzazione è resa sulla base di quelle di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. 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.

Lo scrivente ha individuato il seguente valore: 18.000,00 Euro

Si faccia a tal proposito riferimento ad una recente compravendita di un bene del tutto simile, anche come superficie all'interno dello stesso fabbricato, e più precisamente di un box di 22 mq, con atto trascritto a Lodi il 10.04.2017 ai nn. 6437/4119 per un importo pari a 18.000,00 Euro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	22,00	18.000,00	18.000,00
			18.000,00	18.000,00

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:

2.700,00 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:

-

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

-

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

15.300,00 €

**Bene in Lodi (LO), Via Aldo Moro n. 30
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Lodi (LO), Via Aldo Moro n. 30.
Trattasi di autorimessa situata al piano interrato di un grosso complesso immobiliare, identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 58 Mappale 132, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita 78,55€;
Coerenze, in linea di contorno: corridoio di accesso, box n. 74, mappale 120, box n. 72;

Sono stati rilevati nel corso del sopralluogo numerosi segni di infiltrazione d'acqua dalla soletta superiore

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna, scuola media, scuola superiore.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.
Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia.

3 STATO DI POSSESSO:

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

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

Si precisa che sono solo formali, essendo stata rigettata in via definitiva la domanda sottostante, le domande giudiziali di revocatoria trascritte presso la conservatoria di Lodi l'8.5.2012 ai nn. 4533/6733 e annotata il 30.5.2012 ai nn. 1270/7908 e 1271/7909, e la sentenza di inefficacia n. 2740/12 del Tribunale di Lodi, annotata presso la conservatoria di Lodi il 4.3.2014 ai nn. 379/2576 e 378/2575.

*Il procedimento promosso da ***, odierno creditore procedente, è stato infatti definito con il decreto n. 27522/23 N.R.G. del 28.9.2023 della Suprema Corte di Cassazione, che ha dichiarato estinto il procedimento di legittimità promosso da *** avverso la sentenza di appello n. 2488/2021 della Corte di Appello di Milano, che aveva rigettato le domande della banca in un primo tempo accolte dal Tribunale di Lodi con la sentenza n. 2740/12.*

*Domanda giudiziale – dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. a favore di *** contro *** in forza di atto del Tribunale di Milano del 13.04.2012 rep. 7325, trascritta a Lodi il 08.05.2012 ai nn. 4533/6733.*

La domanda giudiziale risulta annotata in data 30.05.2012 ai nn. 1271/7909. Tale annotazione è a margine della donazione che costituisce la provenienza del bene pignorato.

Sentenza di inefficacia parziale annotata a Lodi in data 04.03.2014 ai nn. 378/2575. Come la domanda giudiziale tale annotazione è a margine della donazione che costituisce la provenienza del bene pignorato.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

*Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna della Corte d'Appello di Milano del 12.02.2020 rep. 845 a favore di *** contro ***, iscritta a Lodi il 24.03.2023 ai nn. 837/4861.*

4.2.2. Pignoramenti:

*Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 03.06.2023 rep. 1500, trascritto a Lodi in data 12.06.2023 ai nn. 6662/9982.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

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: **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Spese scadute negli ultimi due anni **n.d.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

(dal 18.05.2010 ad oggi)

Sig.ra ***, in forza di atto di donazione a firma Dott. *** in data 18.05.2010 rep. 26799/12674, trascritto a Lodi il 27.05.2010 ai nn. 5155/9297;

Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 18.05.2010)

Sig. *** in forza di atto a firma dott.ssa *** del 28.11.1990 rep. 10066, trascritto a Lodi il 24.12.1990 ai nn. 15017/9711

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti ha evidenziato la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 269 del 17.10.1984;
- C.E. n. 108 del 15.09.1986;
- C.E. n. 477 del 08.01.1988;
- C.E. n. 275 del 03.08.1989;

Descrizione autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in Lodi (LO), Via Aldo Moro n. 30.

Trattasi di autorimessa situata al piano interrato di un grosso complesso immobiliare, identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 58 Mappale 132, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita 78,55€;

Coerenze, in linea di contorno: corridoio di accesso, box n. 74, mappale 120, box n. 72;

Sono stati rilevati nel corso del sopralluogo numerosi segni di infiltrazione d'acqua dalla soletta superiore

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: cemento armato
Strutture verticali: materiale: cemento armato
Solai: materiale: solaio in lastre predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: blocchi in vibro-cemento tinteggiati.
Pav. Interna materiale: piastrelle gres/monocottura.
Portone di ingresso: tipologia: basculante metallica.

Impianti:

Impianto elettrico: tipologia: fuori traccia.
Impianto idrico: tipologia: fuori traccia.

Non è stata verificata la conformità degli impianti tecnologici

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. catastale	13,00	1,00	13,00
				13,00

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Mario Palladini
Perito: Ing. Giorgio Mondonico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto individuerà un valore a corpo. Tale valorizzazione è resa sulla base di quelle di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. 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.

Lo scrivente ha individuato il seguente valore: 12.000,00 Euro

Si faccia a tal proposito riferimento ad una recente compravendita di un bene del tutto simile, con superficie superiore, all'interno dello stesso fabbricato, e più precisamente di un box di 22 mq, con atto trascritto a Lodi il 10.04.2017 ai nn. 6437/4119 per un importo pari a 18.000,00 Euro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	13,00	12.000,00	12.000,00
			12.000,00	12.000,00

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:

1.800,00 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:

-

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

-

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

10.200,00 €

il perito
Ing. Giorgio Mondonico