
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **63/2024**

Giudice dott.ssa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario Avv. **Flavio Pavani**

ELABORATO PERITALE

ottobre 2024

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36

C.F. CRBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39

telefono: 0371439044

cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotecnico.it



Beni in Casalmaiocco (LO) – Strada Provinciale n. 159 Km 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a piano primo facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra sita in comune di Casalmaiocco (LO) Strada Provinciale n. 159 Km 2 (erroneamente indicato come Via Colombera n. 1 sia nella documentazione catastale, sia nell'atto di provenienza che negli atti giudiziari).

L'appartamento il cui accesso avviene dal vano scala condominiale senza ascensore, è composto da soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio oltre ad un balcone con annesso un altro ripostiglio.

Il bene è disabitato ed in scarso stato di conservazione. L'immobile, come riporta il debitore durante il sopralluogo, si presenta con vari danni a seguito di un'importante perdita dalla copertura. In dettaglio si possono ancora oggi rilevare importanti macchie di umidità sul soffitto e molteplici distaccamenti del controsoffitto.

In data 18/10/2024, chiamati ad effettuare con urgenza un secondo sopralluogo dai condomini, è stata rilevata un'altra importante infiltrazione di acqua da piano superiore che ha interessato non solo la parete perimetrale in corrispondenza della porta di accesso del bene oggetto della presente, ma anche il vano scala condominiale.

All'unità immobiliare che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84 sono stati attribuiti 47,12 millesimi di proprietà.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Casalmaiocco (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 1 Particella 217 Subalterno 3, categoria A/3, classe 4, vani 4,5 piano 1, rendita: euro 218,46.

Coerenze da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scale, unità immobiliare di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona artigianale/industriale periferica a traffico locale sostenuto con scarsa possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale e rurale.

I principali centri limitrofi: Lodi, Milano.

Collegamenti pubblici (km): bus (500 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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**

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:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] del [REDACTED] n. rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma del Tribunale di Lodi in data [REDACTED] al n. Rep. [REDACTED] trascritto a Lodi in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma del Tribunale di Lodi in data [REDACTED] al n. Rep. [REDACTED] trascritto a Lodi in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

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:**

Non conforme. Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia in quanto:

1. non sono presenti i tavolati divisorii tra zona soggiorno e zona ingresso;
 2. il tavolato di separazione del balcone posto a nord è stato realizzato in una posizione differente rispetto a quella autorizzata;
 3. il ripostiglio con accesso dal balcone non è stato autorizzato.
- Costi di regolarizzazione €. 2.500,00 compresi iva e contributi.

4.3.2. Conformità catastale:

Non conforme. Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia in quanto:

1. non sono presenti i tavolati divisorii tra zona soggiorno e zona ingresso;
 2. nella scheda catastale non sono stati rappresentati i tavolati di separazione del balcone tra le varie unità immobiliari;
 3. il ripostiglio con accesso dal balcone non è stato autorizzato
- Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA.
Costi di regolarizzazione €. 1.500,00 compresi iva e contributi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio risulta al 31.05.2024 un debito di €. 4.332,40 di cui € 543,45 riferiti all'anno di gestione dal 01.06.22 al 31.05.23 ed €. 568,84 riferiti all'anno di gestione dal 01.06.23 al 31.05.2024.
Risulta altresì un debito per la gestione straordinaria che ammonta ad €. 7.928,31.
Si specifica che le spese medie annue di gestione condominiale ammontano circa ad €. 600,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:****6.1.1 dal 30/12/2010 ad oggi**

Intestato [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari:**6.2.1 dall'ante ventennio al 30/12/2010**

Intestato [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietari in forza di atto di compravendita notaio del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	Numero/data	note
Licenza di Costruire	n. [REDACTED]	
Autorizzazione di abitabilità	Riferita alla pratica n. [REDACTED] e varianti rilasciata il [REDACTED]	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a piano primo facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra sita in comune di Casalmaiocco (LO) Strada Provinciale n. 159 Km 2 (erroneamente indicato come Via Colombera n. 1 sia nella documentazione catastale, sia nell'atto di provenienza che negli atti giudiziari).

L'appartamento il cui accesso avviene dal vano scala condominiale senza ascensore, è composto da soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio oltre ad un balcone con annesso un altro ripostiglio.

Il bene è disabitato ed in scarso stato di conservazione. L'immobile, come riporta il debitore durante il sopralluogo, si presenta con vari danni a seguito di un'importante perdita dalla copertura. In dettaglio si possono ancora oggi rilevare importanti macchie di umidità sul soffitto e molteplici distaccamenti del controsoffitto.

In data 18/10/2024, chiamati ad effettuare con urgenza un secondo sopralluogo dai condomini, è stata rilevata un'altra importante infiltrazione di acqua da piano superiore che ha interessato non solo la parete perimetrale in corrispondenza della porta di accesso del bene oggetto della presente, ma anche il vano scala condominiale.

All'unità immobiliare che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84 sono stati attribuiti 47,12 millesimi di proprietà.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Casalmaiocco (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 1 Particella 217 Subalterno 3, categoria A/3, classe 4, vani 4,5 piano 1, rendita: euro 218,46.

L'immobile è dichiarato abitabile nel 1983.

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,96 o mt 2,98 ove non è presente la controsoffittatura.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	1	fg. 1 mapp. 217sub. 3	74,00	1,00	74,00
balcone	1		19,00	0,50	9,50
TOTALE			93,00		83,50

Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	materiale: murature portanti
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: laterocemento
<i>Balconi</i>	---

componenti edilizi e costruttivi

<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiera
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in alluminio ad anta a battente singola e doppia con doppio



	vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: serramenti in condizioni discrete e tapparelle in condizioni scarse e in parte non funzionanti
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura pavimento bagno: monocottura condizioni: sufficienti
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: sufficienti
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
accessori	
	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adoterà il 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, la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.



Nel caso specifico si evidenzia la particolare attenzione allo scarso stato manutentivo dell'immobile e ai danni derivanti dalle varie infiltrazioni.

8.2 Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Casalmaiocco, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	83,50	€ 900,00	€ 75.150,00	1,00	€ 75.150,00
TOTALE		83,50	€	€ 75.150,00		€ 75.150,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€ 11.272,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€ 4.000,00
Riduzione per vendita di una quota parziale	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 63.877,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€ 59.877,50

