
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

contro

Debitore Esecutato

N. Gen. Rep. **60/24**

Giudice Dr.ssa L. DALLA VIA
Custode Giudiziario Avv. M. T. Zucca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Angelo Antonio Archidiacono
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 472
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 1126/2010
C.F. RCHNLN63L231061Z- P.Iva 02112280645

con studio in LODI (Lodi) Viale Italia, 6
telefono: 0371620152
fax: 0371620152
email: archistudio3@hotmail.it



**Beni in Comune di CERRO AL LAMBRO (LO) - Via A. De Gasperi, 2
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con cantina

A.1 Appartamento al piano secondo composto da ampio soggiorno con balcone e accesso alla cucina con balcone. Disimpegno in comunicazione con due camere di cui una con balcone, ripostiglio e bagno. Dispone di cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

Debitore Esecutato,

Foglio 1 - particella 392 - sub. 20 - Cat.A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani sup. catastale mq rendita catastale € 278,37

Coerenze in contorno dell'appartamento: a NO altra proprietà, a E corte comune, a SE corte comune, a O altra proprietà.

NOTA:

Atto del 18/01/2008 Pubblico ufficiale XXXX Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 55446 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10067.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/02/2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico moderato con parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (), scuola materna (), scuola elementare (), scuola media inferiore (), municipio (), negozi al dettaglio (), farmacia (),

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono, Lodi, Milano.

Collegamenti pubblici (km): Autobus (0.5), Autostrada (15), Ferrovia (5).

3. STATO DI POSSESSO:

A. Occupato non dal debitore ma dalla famiglia del debitore come da certificati anagrafici (All.).

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:*

- 05/08/2013 **Ordinanza di sequestro conservativo** titolo trascritto al n 76181/52164 del Tribunale di Milano a favore del XXXXX (80207790587) Roma - Atto del 29/07/2013 Rep. / Fasc. 2/2013.

- 26/03/2019 **IPOTECA LEGALE** titolo iscritto ai n° 37397 / 6580 dell' Agente della Riscossione XXXXX Atto del 22/03/2019 Numero 13851 Volume 6819, a favore di XXXXX (13656881002) ROMA per l'importo iscritto di 153.141,32 euro ed importo capitale pari a 76.570,66 euro domicilio ipotecario eletto in Milano, Viale 1/B.



4.2.2 Pignoramenti:

28/03/2024 VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** titolo trascritto ai n° 40186 / 28929 del Tribunale di LODI. Atto del 05/03/2024 Rep. / Fasc. 6 a Favore di XXXXX MILANO per l'importo iscritto di 401.418,26 euro.

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: **Rilevate difformità.**

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti variazioni interne, previste in progetto ma non autorizzate: arrettamento della parete d'ingresso sul corpo scale ai due appartamenti contigui. Allineamento forse operato successivamente.

Il confronto tra lo stato di fatto e le opere descritte nel catastale presentano delle difformità sanabili con pratica edilizia di CILA in sanatoria e pagamento di sanzioni, previa verifica presso gli uffici comunali. Oneri richiesti:

€ 1.000,00 per sanzione minima; 155,00 per diritti di segreteria; 32,00 per marche da bollo; € 1.200,00 spese tecniche. Per un totale di circa € 2.400,00.

4.3.2. Conformità catastale: **Rilevate difformità.**

Si rileva la modifica operata sul corpo scala con avanzamento verso le scale, della parete d'ingresso ai due appartamenti contigui. Allineamento forse operato successivamente.

Costi da sostenere: € 50,00 presentazione al catasto e € 500,00 i.e. per spese tecniche.

Totale di circa € 550,00 i.e.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.442,42
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 18/01/2008 ad oggi

Debitore Esecutato - Stato Civile: Coniugato/a), per la quota del 100,00% del diritto di Piena proprietà, in regime di separazione dei beni. COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 18562 / 10067 del Notaio XXXXX in SAN GIULIANO MILANESE. Atto del 18/01/2008 Repertorio 55446 Raccolta 25293.

6.2 Precedenti proprietari (al ventennio):

XXXXX, nata a il giorno gennaio , con domicilio a XXXX, che dichiara di essere vedova,
XXXX, nato a il giorno 12 agosto 1960, con domicilio a , che dichiara di essere legalmente separato dal coniuge;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia in variante n. 2512 prot.. n. 81/81 del 17/10/81- Rilascio della concessione edilizia alla Soc. XXXXX. Succ. modifica al progetto con aggiunta di un negozio al piano terra. Integra le precedenti 80/81 dell'11/11/1981 e 34/81 del 01/04/1981.

Collaudo delle opere il 17/09/1982 da parte dell'ing. XXXXX.



Committente XXXXX con sede a Milano, Via... con impresa esecutrice XXXXX con sede in ..., richiedono al Sindaco del comune la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi costante di tre piani fuori terra più seminterrato, in Comune di Cerro al Lambro frazione Riozzo, "Lottizzazione Riozzo due". Progettista e dir. Lavori il geom. XXXXX di S. Angelo Lodigiano. "L'immobile è stato realizzato in esecuzione della legge è in esecuzione della **concessione edilizia n. 81/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerro al Lambro (MI) in data 26 11 1981** . La stessa parte venditrice precisa e garantisce che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze." (Dall'atto di compravendita cit.).
Nella pratica edilizia richiesta alla soc. Microdisegno non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.
Manca l'Attestato di Prestazione energetica.

Descrizione appartamento con cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento oltre deposito e cantina.

Appartamento al piano secondo composto da ampio soggiorno con balcone e accesso alla cucina con balcone. Disimpegno in comunicazione con due camere di cui una con balcone, ripostiglio e bagno. Dispone di cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

Debitore Esecutato,

Foglio 1 - particella 392 - sub. 20 - Cat.A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani sup. catastale mq rendita catastale € 278,37

Coerenze in contorno dell'appartamento: a NO altra proprietà, a E corte comune, a SE corte comune, a O altra proprietà.

NOTA:

Atto del 18/01/2008 Pubblico ufficiale XXXXX Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 55446 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10067.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/02/2008.

L'edificio è stato ultimato nel 1982.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa m. 2,83.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	24,12	1,00	24,12
Camera	Sup. reale netta	13,53	1,00	13,53
Cameretta	Sup. reale netta	9,67	1,00	9,67
Cucina	Sup. reale netta	9,10	1,00	9,10
Bagno	Sup. reale netta	5,05	1,00	5,05
Ripostiglio + Disimpegno	Sup. reale netta	5,25	1,00	5,25
Balconi	Sup. reale netta	9,75	0,3	2,92
Cantina	Sup. reale netta	2,20	0,2	0,44
	Sup. reale netta	78,67		71,23
	Sup. reale lorda	90,47	Sup. Commerciale	81,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni in c.a., condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali:</i>	In c.a. - non verificabili.
<i>Travi:</i>	In c.a. - non verificabili.
<i>Solai:</i>	tipologia: del tipo a travetti prefabbricati in laterocem. condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: laterizi e travetti in cls., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.



Terrazzo: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, con vetri. Materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni con interposto isolante, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di monocottura, paquet e laminato prefinito. Condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: blindata con anta singola a battente, materiale: legno e ferro, con portoncino esterno in legno, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa singola interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, solo acqua calda, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non verificata.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non verificata.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, conformità: non verificata.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificata. , condizioni: buone, conformità: non verificata.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: autonomo con termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: non verificata. Caldaia interna

Accessori:

Cantina posta al piano terra-seminterrato. Dispone di finestre lungo un lato per l'areazione protette da sbarre. Sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 2,50**.

La cantina è fisicamente e catastalmente collegata all'appartamento del piano primo.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio, , condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona (cosiddetta stima sintetica) attraverso il *calcolo semplificato con MCA*, per immobili che avessero la stessa tipologia e condizioni.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Cerro al Lambro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzia del Territorio, quotazioni OMI.

8.3. Valutazione corpi

A.1 Appartamento



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento con cantina	81,90	€ 1.750,00	€ 143.300,00
	81,90		€ 143.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Appartamento con cantina	81,90	€ 1750,00	€ 143.3000,00
		81,90		€ 143.300,00

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:

€ 21.495,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.950,00

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:

€ 118.855,00

Valore arrotondato a:

€ 119.000,00

Lodi 09/10/2024

il perito
Arch. Angelo A. Archidiacono

