

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **87/2024**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Dr. ROBERTO RADICIONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40

C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10

telefono 037191921

cellulare:3393688267

e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



**Beni immobili siti in MARUDO (LO)
Via Robadello n.53
LOTTO 1**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Marudo (LO) Via Robadello n.53.

È composto da due locali, un bagno e porticato al piano terra oltre a un vano di cantina al piano interrato..

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 63** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 6 mappale 203 subalterno 7- Categoria: A/3 - Classe: 5 - Consistenza: 3 vani - Superficie catastale totale: 53 m² -Totale escluse aree scoperte: 49 m² - Rendita: Euro 139.44 – VIA ROBADELLO - Piano T-S1;

Coerenze appartamento in corpo con l'area urbana pertinenziale di cui infra:

Nord-ovest: terreno al mappale 187;

Nord-est: vani ascensore e scale e cortile comuni;

Sud-est: altra unità immobiliare al sub.8;

Sud-ovest: Proprietà al mappale 66.

Coerenze cantina:

Nord-ovest: terrapieno al mappale 187

Nord-est: altro vano cantina al sub.6;

Sud-est: corridoio comune;

Sud-ovest: altro vano cantina al sub.11

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla costituzione del 06/09/2004 Pratica n. LO0035801 in atti dal 06/09/2004 (n.3381.1/2004).

A.1 Area urbana

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'area urbana pertinenziale sita in Marudo (LO) Via Robadello n.53.

È posta al piano primo terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 132 circa**

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 6 mappale 203 subalterno 705 - Categoria: F/1 - Consistenza: 132 m² – VIA ROBADELLO n.SC - Piano T.

Coerenze:

Descritte in corpo con l'appartamento.

Nota:

La planimetria catastale è quella presentata per l'individuazione delle aree urbane del 12/11/2004 Pratica n. LO0045254 (n.4143.1/2004).



A.2 Vano autorimessa Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Marudo (LO) Via Robadello n.53.

È posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 17**.

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 6 mappale 203 subalterno 15 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 16 m² -Superficie catastale totale: 17 m² - Rendita: Euro 42.14 – VIA ROBADELLO - Piano S1;

Coerenze:

Nord-ovest: vano autorimessa al sub.16;

Nord-est: fosso con al di là il mappale 220;

Sud-est: vano autorimessa sub.14;

Sud-ovest: corsello comune di manovra al sub.4.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla costituzione del 06/09/2004 Pratica n. LO0035801 in atti dal 06/09/2004 (n.3381.1/2004).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, periferica, con limitata disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (in Comune di Sant'Angelo Lodigiano a 3 Km), farmacia (800 m), municipio (800 m), posteria (500 m), scuola elementare (800 m), Ufficio Postale (m 700).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi: Sant'Angelo Lodigiano (km 3), Castiraga Vidardo (1,7 km), Lodi (15 km), Melegnano (15 km), Pavia (24 km).

Collegamenti pubblici: Fermata autobus m 400, Casello A1 di Borgo San Giovanni km 9

3. STATO DI POSSESSO

Libero da persone e occupato da cose.

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

4.2.1.1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di ***contro ***– in forza di atto in data 16/11/2016 n.48985/18857 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 25/11/2016 ai nn.17956/3372.

Capitale: € 80'000,00

Totale: € 144'000,00



Durata: 20 anni

4.2.1.2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di **CONDominio ROBADELLO** sede Marudo C.F. 92544310151 contro ***– in forza di atto in data 08/03/2023 n.225 di repertorio Giudice di Pace di Lodi, iscritta a Lodi il 03/04/2024 ai nn.5394/950.

Capitale: € 3'156,08

Totale: € 10'000,00

4.2.2 . **Pignoramenti:**

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro ***con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 18/04/2024 n.1244 di repertorio, trascritto a Lodi il 07/05/2024 ai nn.7306/5172.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'altezza della cantina e del vano autorimessa è maggiore rispetto a quanto indicato sul progetto

Sanabili mediante:

La maggiore altezza della cantina rilevata rientra nelle tolleranze costruttive ex art.34 bis -comma 1bis lett.d bis - del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Non così, anche se di poco, l'altezza del vano autorimessa, per i quali si ipotizza la sanatoria edilizia ex art.36 bis del DPR 06/06/2001 n.380.

Costi di sanatoria:

descrizione	quantità	costo unitario	costo totale
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria	1	2.000,00	€ 2.000,00
Relazione tecnica strutturale per maggiore altezza del seminterrato	1	1.250,00	€ 1.250,00
Sanzione amministrativa stimata	1	1.032,00	€ 1.032,00
Sommano			€ 4.282,00
		Che si arrotonda a	€ 5.000,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'altezza della cantina e del vano autorimessa è maggiore rispetto a quanto indicato sul progetto

Sanabili mediante:

La dimensione dell'altezza non influisce nella fattispecie sulla rendita catastale. Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare 09/07/2010 n.2 dell'Agenzia del Territorio, non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento catastale.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Condominio	101,56 millesimi
Consuntivo 01/01/2023 – 31/12/2023 (gestione ordinaria)	€ 742,00
Consuntivo 01/01/2023 – 31/12/2023 (spese personali)	€ 1.940,51
Preventivo 01/01/2024 – 31/12/2024 (gestione ordinaria)	€ 641,11
Antecedenti il biennio	€ 3.044,67
Spese medie gestione	€ 700,00
Supercondominio	45,50 millesimi
Consuntivo 01/06/22-31/05/2023	€ 182,25
Preventivo 01/06/23-31/05/2024	€ 168,18
Antecedenti il biennio	€ 2.201,09
Spese medie gestione	€ 175,00

Note:

I dati sopra esposti sono quelli forniti dall'Amministratore Condominiale in carica il 12/09/2024.

- 5.2 L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** redatto a suo tempo per l'appartamento oggetto di stima è scaduto e l'unità immobiliare è al momento priva di Certificazione energetica.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di procedura esecutiva singola, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

- 5.3** Nell'atto di acquisto del debitore esecutato viene citata la convenzione registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lodi - in data 10 giugno 2004 al n. 3344 stipulata con il signor ***, proprietario dei terreni confinanti con il fabbricato di cui fa parte quanto in contratto, che regola lo scarico della fognatura per le acque meteoriche. Si segnala che l'Agenzia delle Entrate non è stata in grado di fornire copia della citata convenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 16/11/2016 ad oggi:

*** Proprietario dal 16/11/2016 in forza di **atto di compravendita** in data 16/11/2016 n.48984/18856 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 25/11/2016 ai nn.10937/17955.

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

e.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 27/05/2005 al 16/11/2016:

***proprietario e ***

e insieme per l'intero proprietari dal 27/05/2005 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.14035/4960 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 06/06/2005 ai nn.11883/6054.



Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:
***proprietaria per l'intero.

6.2.2. Dal 22/06/2001 al 27/05/2005:

***proprietaria per l'intero dal 22/06/2001 in forza di **atto di compravendita** in data 22/06/2001 n.37280 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 05/07/2001 ai nn.11414/6973.

Nota: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei terreni distinti con foglio 6 map-pali 185 e 186 - sui quali sono stati edificati tra gli altri i beni pignorati - dalla precedente proprietà:***

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 06/01: per costruzione di undici appartamenti in villa intestata a ***

La domanda è stata protocollata il 04/10/2001 e integrata il 30/11/2001 e 19/12/2001 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 22/01/2002 col n.218 di protocollo.

Nota: l'atto di acquisto del Debitore Esecutato menziona anche la Concessione Edilizia 22/01/2002 n.07/01 di pratica e n.3737 di protocollo ma l'accesso agli atti ha fatto emergere che detta pratica si riferisce ad altro fabbricato in altro contesto edilizio.

7.2 P.E. 961/02: per la creazione di locali cantinato al piano interrato, intestata a ***

La Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 21/03/2002 n. 961 e integrata il 23/04/2002 con n.1354 di protocollo.

7.3 Agibilità: la domanda è stata protocollata in data 26/09/2008 ma il provvedimento non risulta rilasciato.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Marudo (LO) Via Robadello n.53.

È composto da due locali, un bagno e porticato al piano terra oltre a un vano di cantina al piano interrato..

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 63** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 6 mappale 203 subalterno 7- Categoria: A/3 - Classe: 5 - Consistenza: 3 vani -Superficie catastale totale: 53 m² -Totale escluse aree scoperte: 49 m² - Rendita: Euro 139.44 – VIA ROBADELLO - Piano T-S1;

Coerenze appartamento in corpo con l'area urbana pertinenziale di cui infra:

Nord-ovest: terreno al mappale 187;

Nord-est: vani ascensore e scale e cortile comuni;

Sud-est: altra unità immobiliare al sub.8;

Sud-ovest: Proprietà al mappale 66.

Coerenze cantina:

Nord-ovest: terrapieno al mappale 187

Nord-est: altro vano cantina al sub.6;

Sud-est: corridoio comune;



Sud-ovest: altro vano cantina al sub.11

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla costituzione del 06/09/2004 Pratica n. LO0035801 in atti dal 06/09/2004 (n.3381.1/2004).

L'immobile è stato edificato negli anni 2001-2002.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m circa

SUPERFICI

(comprehensive dell'area pertinenziale e del vano autorimessa descritti ai punti A.1 e A.2)

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie abitazione	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
Superficie cantine	Sup. reale lorda	10,00	0,25	2,50
Superficie garage	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	Sup. reale lorda	68,90	0,10	6,89
Superficie parco > 1,30*SUP	Sup. reale lorda	63,10	0,02	1,26
Superficie portico	Sup. reale lorda	6,00	0,35	2,10
Totale		212,00		68,25

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:COMPONENTI STRUTTURE*Strutture*

Piano interrato: in cemento armato con solai in predalles;
Piani superiori: in muratura con blocchi di *poroton* e solai in latero-cemento.
Nota: informazioni assunte da fascicolo edilizio depositato in Comune

Tetto

Tipologia: a doppia falda

Facciate

Tinteggiate
Condizioni: discrete con tracce di umidità di risalita in corrispondenza del cortile comune davanti l'ingresso

COMPONENTI EDILIZIE*Parti comuni*

Atrio: piastrelle in gres porcellanato
Pareti: tinteggiate

Ingresso da strada

Tipologia: cancelletto pedonale
Materiale: metallo
Condizioni: discrete

Scala parti comuni

Struttura ferro
Ringhiera: ferro verniciato con corrimano in legno
Pedate: pietra lucidata
Condizioni: buone

Ingresso abitazione

Tipologia: porta a battente
Materiale: blindata
Condizioni: sufficienti

Infissi interni (componente edilizia):

Materiale: legno tamburato
Tipologia: a battente
Condizioni: sufficienti



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	<p>Tipologia: ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: sufficienti</p> <p>Protezioni esterne: griglie Materiale: legno Condizioni: scarse</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle Altezza: 2,70 m</p>
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	<p>Materiale: gres porcellanato Zoccolini: legno</p> <p>Ubicazione: bagno Materiale: gres porcellanato</p>
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Ascensore</i>	Presente ma fuori servizio il giorno del sopralluogo
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente. Condizioni: non è stato possibile verificarne il funzionamento Conformità: da verificare Note: constatato uno split a parete ma non si è rinvenuta la macchina
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia con differenziale Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio

Accessori

A.1 Area urbana

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'area urbana pertinenziale sita in Marudo (LO) Via Robadello n.53.

È posta al piano primo terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 132 circa**

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 6 mappale 203 subalterno 705 - Categoria: F/1 - Consistenza: 132 m² - VIA ROBADELLO n.SC - Piano T.

Coerenze:

Descritte in corpo con l'appartamento.

Nota:

La planimetria catastale è quella presentata per l'individuazione delle aree urbane del 12/11/2004 Pratica n. LO0045254 (n.4143.1/2004).

L'area ha destinazione a giardino pertinenziale, con forma a "L" con due lati in aderenza all'appartamento.



La superficie catastale è di 132 m².

Il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (CDU) rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 07/09/2024 con n.2381 di protocollo attesta che l'unità immobiliare è ricompresa in *Ambiti Residenziali Consolidati* (Rif. Art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

SUPERFICIE

Descritta in corpo con l'unità principale (unità A).

A.2 Vano autorimessa Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Marudo (LO) Via Robadello n.53.

È posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq.17**

Intestazione:

***- Proprietà 1/1.

Descrizione:

Foglio 6 mappale 203 subalterno 15 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 16 m² -Superficie catastale totale: 17 m² - Rendita: Euro 42.14 – VIA ROBADELLO - Piano S1;

Coerenze:

Nord-ovest: vano autorimessa al sub.16;

Nord-est: fosso con al di là il mappale 220;

Sud-est: vano autorimessa sub.14;

Sud-ovest: corsello comune di manovra al sub.4.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla costituzione del 06/09/2004 Pratica n. LO0035801 in atti dal 06/09/2004 (n.3381.1/2004).

Il bene è stato edificato negli anni 2001-2002.

Il vano autorimessa ha un'altezza interna di 2,25 m circa

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi:</i>	Tipologia: basculante Materiale: lamiera Comando: manuale Condizioni: buone
<i>Pavimento:</i>	Tipologia e materiale: battuto di cemento Condizioni: sufficienti
<i>Pareti:</i>	Tipologia: blocchi di cemento a vista Condizioni: discrete (per quanto visibile)
<i>Soffitto</i>	Lastre predalles
<i>Impianti:</i>	Elettrico: 220 V per luce con interruttore e presa



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La condizione degli immobili oggetto di stima è stata rilevata durante il sopralluogo, in data 04/09/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 23/09/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA* (*Market Comparison Approach*).

L'analisi ha coperto un arco temporale di quarantotto mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 9,6708% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito internet *Immobiliare.it* sulla base di quanto rilevato nell'intervallo di tempo maggio-agosto 2024 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente)..

Per il periodo considerato sono stati reperite quattro compravendite nello stesso fabbricato, delle quali due con caratteristiche comparabili o comunque idonee alla valutazione, che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $1,99 < 5$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

Ai fini della stima, la superficie presa in considerazione per tutte le unità coinvolte è quella catastale, in mancanza dell'allegazione delle planimetrie catastali a tutti gli atti consultati.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Marudo;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Immobiliare.it* per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

Comparabile B	Comparabile C
Trasc NP 5863/2024	trasc NP 10293/2024
Via Robadello, 53	Via Robadello, 53

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento con area pertinenziale e vano autorimessa

Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

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

Destinazione	Superficie equivalente catastale	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	53,00	€ 875,78	€ 46.416,47
Superficie garage	9,00	€ 875,78	€ 7.882,04
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	6,39	€ 875,78	€ 5.596,25
Superficie parco > 1,30*SUP	1,26	€ 875,78	€ 1.105,24
Totali	69,65		€ 61.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con area pertinenziale cantina e vano autorimessa	212	€ 61.000,00	100%	€ 61.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1	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	- € 9.150,00
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 5.000,00
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 46.850,00
---	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 02/10/2024

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

