

**TRIBUNALE DI LODI**  
**SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione forzata**

\*\*\*

**contro**

\*\*\*

N. Gen. Rep. **00101/2023**

**- LOTTO 1 -**

**Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI**  
**Custode: Dr. ANDREA COLI**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.145/V.R.*

*C.F. NGRNNN64M04F205T - P.IVA N. 10730200150*

*con studio in Marudo (LO) - Via Roma, n.32*

*Telefono e fax 0371228289*

*e-mail: [studiotecniconegrini@gmail.com](mailto:studiotecniconegrini@gmail.com)*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**



**Beni immobili siti in ZELO BUON PERSICO (LO)  
Piazza Buonarroti, 7  
LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti, 7.

L'appartamento è composto da due locali, bagno, portico ed area pertinenziale al piano terreno, da ampia cantina al piano primo interrato collegata internamente, oltre a un secondo vano cantina al piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 100** circa oltre a **83 mq di giardino**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\* - Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 8 mappale 833 subalterno 5** – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani  
- Superficie catastale totale 81 mq - Totale escluse aree scoperte 74 mq - Rendita € 268,56 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano T-S1

**Coerenze al piano terreno:**

Nord: altra unità immobiliare sub.4;

Est: pianerottolo, vano scala e ingresso comuni;

Sud: mappale 892;

Ovest: passaggio al mappale 892.

**Coerenze al piano interrato:**

Nord: autorimesse sub.17, 16, 15;

Est: pianerottolo comune, locale ENEL;

Sud: intercapedine di proprietà con al di là terrapieno;

Ovest: autorimessa sub.18 di proprietà.

**Coerenze vano cantina:**

Nord: altra unità sub.3;

Est: cantina sub.6

Sud: corridoio comune;

Ovest: cantina sub.4, altra unità sub.3.

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla variazione per COSTITUZIONE del 09/05/2005 Pratica n. LO0017626 in atti dal 09/05/2005 COSTITUZIONE (n. 1686.1/2005).

- A.1 Vano autorimessa** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti, 7.

Il vano autorimessa è doppio in linea ed è sito al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 29 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\* - Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 8 mappale 833 subalterno 18** - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale totale 30 mq - Rendita €71,12 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano S1

**Coerenze del vano autorimessa:**



Nord: corsello comune;  
Est: altro vano autorimessa sub.17, cantina sub.5 di proprietà;  
Sud terrapieno;  
Ovest: altro vano autorimessa sub.19.

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 09/05/2005 Pratica n. LO0017626 in atti dal 09/05/2005 COSTITUZIONE (n. 1686.1/2005).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Periferica, residenziale, a traffico locale, con sufficiente disponibilità di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale, agricolo.

**Servizi offerti dalla zona:** Banche (m 700), comando carabinieri (m 1000), farmacia (m 700), municipio (m 850), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), scuola primaria (mt 900), scuola media (m 650), supermercato (m 1100), ufficio postale (m 700).

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

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Paullo (km 2,5), San Donato Milanese (km 15), Melegnano (14 km), Pandino (13 km), San Giuliano Milanese (km 18), Lodi (15 km).

**Collegamenti pubblici:** Fermata autobus linea Z412 direzione San Donato Mil.se a m. 200; autostrada TEEM a 2,0 km; aeroporto Milano Linate a km 20.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dalla proprietà.

**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 finanziamento – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* - con atto in data 22/03/2012 n.2339/1985 di repertorio Notaio \*\*\*, iscritto a Lodi il 26/03/2012 ai nn.4785/737.

**Capitale:** €53.000,00

**Totale:** €739.000,00

**Durata:** 30 anni

**4.2.2 Pignoramenti:**



- 4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di \*\*\* e contro \*\*\* - con atto in data 13/01/2016 n.123 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 27/01/2016 ai nn.979/564.

**Note:** la formalità fa capo alla Procedura Esecutiva individuale RGE 22/2016 del Tribunale di Lodi, estinta con provvedimento in data 16/06/2020.

- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di \*\*\* e contro \*\*\* - con atto in data 31/05/2023 n.1394 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 20/06/2023 ai nn.10447/7010.

**4.3 Altre trascrizioni:** nessuna

**4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**4.4.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- E' stata realizzato un tramezzo divisorio nella cantina sottostante l'appartamento senza posa di serramento tra le due porzioni separate;
- È stata aperta una porta di comunicazione tra il predetto locale e il vano autorimessa;
- È stato posato un vetro sotto la griglia di ventilazione dell'intercapedine della cantina collegata all'appartamento soprastante.

**Regolarizzabili mediante:**

Sanatoria edilizia ex art.6 bis, 5° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

**Costi di regolarizzazione stimati:**

DESCRIZIONE	PARZIALI	TOTALI
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria	1	1.500,00
Cassa di Previdenza 4%	1	60,00
		1.560,00
IVA 22%	1	343,20
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.903,20</b>
Sanzione amministrativa	1	1.000,00
Diritti di segreteria	1	200,00
Rimozione vetro di chiusura dalla griglia dell'intercapedine		200,00
<b>Sommano</b>		<b>€ 3.303,20</b>
<b>Che si arrotonda</b>		<b>€ 3.300,00</b>

**4.4.2 Conformità catastale:**

L'apertura della porta di comunicazione tra la cantina sottostante l'abitazione e il vano autorimessa così come la realizzazione del tramezzo senza serramenti all'interno della citata cantina, non ha inciso sul classamento. Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2 non è pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1 Spese condominiali

Si espongono di seguito secondo le informazioni assunte dall'Amministratore del Condominio.



DESCRIZIONE da pagare	IMPORTI
Ultimo Consuntivo approvato (riferito al 2022) per abitazione e vano autorimessa. L'insoluto complessivo per l'anno 2022 e i precedenti è di €5.447,42	€1.578,79
Bilancio preventivo per l'anno 2023	€1.225,00
Spese straordinarie per citofoni riferite al 2024	€343,53

All'appartamento competono 8,32 ‰ e al vano autorimessa 1,29‰.

Il bilancio viene, per consuetudine, presentato a settembre di ogni anno.

- 5.2 Il servizio di verifica dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.), dal sito del CENED - Regione Lombardia, non è disponibile, e pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno del Certificato.

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.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 Dal 29/11/2005 ad oggi:

\*\*\*,

per l'intero proprietario dal 29/11/2005 in forza di atto di **compravendita** in data 29/11/2005 n.124218/18033 di repertorio in autentica Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 07/12/2005 ai nn.27498/14435.

**Note:** *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

\*\*\*, proprietaria per l'intero.

### 6.2 Precedenti proprietari:

#### 6.2.1 Dal 26/04/2004 al 29/11/2005:

\*\*\*,

per l'intero proprietario dal 26/04/2004 in forza di atto di **compravendita** in data 26/04/2004 n.168730/16825 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 06/05/2004 ai nn.8794/5120.

**Note:** *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati nella precedente consistenza di terreni edificabili al foglio 8 mappali 363, 659, 315, 316, 317, 318 e 362 dalla precedente proprietà:*

\*\*\*, proprietaria per l'intero.

#### 6.2.1 Dal 28/07/1992 al 26/04/2004:

\*\*\*,

proprietaria per l'intero dal 28/07/1992 in forza di atto di **compravendita** in data 28/07/1992 n.20936 di repertorio in autentica Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 10/08/1992 ai nn.10442/6810.

**Note:** *Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati nella precedente consistenza di terreni al foglio 8 mappali 315, 316, 317, 318, 348, 362 e 363 dalla precedente proprietà:*

\*\*\* per la quota di 1/2 e

\*\*\* per la quota di 1/2, ed insieme proprietari per l'intero.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **P.E 10/2004:** per realizzazione nuovo edificio residenziale in Piano di Lottizzazione convenzionato del 20/05/1999, intestata a \*\*\*.



- La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata in data 25/03/2004 con n.2504 e n.10/2004 di pratica.
- 7.2 **P.E 42/2005:** per variante in corso d'opera alla DIA 10/04, consistente in spostamento tavolati interni, risistemazione piano interrato e arretramento rampa box, intestata a \*\*\*.
- La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata in data 10/06/2005 con n.5093 e n.42/2005 di pratica.
- La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 28/07/2005 con n.6596.
- 7.3 **Agibilità:** la domanda di agibilità è stata protocollata il 28/07/2005 con n.6597, e l'attestazione di agibilità per silenzio assenso rilasciata in data 12/01/2006 n.528 di protocollo.

### Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti, 7.

L'appartamento è composto da due locali, bagno, portico ed area pertinenziale al piano terreno, da ampia cantina al piano primo interrato collegata internamente, oltre a un secondo vano cantina al piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 100** circa oltre a **83 mq di giardino**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\* - Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 8 mappale 833 subalterno 5** – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 81 mq - Totale escluse aree scoperte 74 mq - Rendita €268,56 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano T-S1

**Coerenze al piano terreno:**

Nord: altra unità immobiliare sub.4;

Est: pianerottolo, vano scala e ingresso comuni;

Sud: mappale 892;

Ovest: passaggio al mappale 892.

**Coerenze al piano interrato:**

Nord: autorimesse sub.17, 16, 15;

Est: pianerottolo comune, locale ENEL;

Sud: intercapedine di proprietà con al di là terrapieno;

Ovest: autorimessa sub.18 di proprietà.

**Coerenze vano cantina:**

Nord: altra unità sub.3;

Est: cantina sub.6

Sud: corridoio comune;

Ovest: cantina sub.4, altra unità sub.3.

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla variazione per COSTITUZIONE del 09/05/2005 Pratica n. LO0017626 in atti dal 09/05/2005 COSTITUZIONE (n. 1686.1/2005).

Il fabbricato di cui è parte l'unità è stato costruito negli anni 2004-2006.

L'appartamento, la cantina e il vano cantina hanno un'altezza interna di 2,70 m circa.



**SUPERFICI**  
**compreso vano autorimessa**

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	52,10	1,00	52,10
Cantina	Sup. reale lorda	38,83	0,25	9,71
Autorimessa	Sup. reale lorda	28,97	0,50	14,49
Intercapedine	Sup. reale lorda	9,42	0,05	0,47
Giardino (<1,3xSUP)	Sup. reale lorda	67,73	0,10	6,77
Giardino (>1,3xSUP)	Sup. reale lorda	15,18	0,02	0,30
<b>Totale</b>		<b>212,23</b>		<b>83,84</b>

**Nota:**

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

**Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE

*Copertura (struttura e rivestimento)*

A tetto

*Strutture verticali*

Cemento armato

*Recinzioni*

Muretto e soprastante recinzione in metallo verniciato

*Facciate:*

Tinteggiatura

*Atrio e scale*

Pavimenti

Atrio: marmo

Scale: marmo

Rivestimento

Atrio: idropittura

Scale: idropittura

COMPONENTI EDILIZIE

*Ingresso condominio*

Accesso da strada

Tipologia: cancelletto in metallo con apertura elettrificata

Accesso condominio

Tipologia: portone metallo

*Parti comuni*

Scale: marmo

*Ingresso abitazione*

Tipologia: in legno, blindata

Condizioni: buone

*Infissi interni (componente edilizia):*

Ubicazione: appartamento

Tipologia: anta a battente;

Materiale: legno tamburato

Condizioni: buone

*Infissi esterni (componente edilizia):*

Tipologia: due ante a battente;

Materiale: legno e vetro camera;



	Condizioni: buone; Protezioni esterne: persiane ad ante in legno; Zanzariere: presenti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno; Materiale: piastrelle ceramica; Condizioni: buone.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: appartamento Materiale: gres porcellanato Condizioni: buone Zoccolini: legno
<b><u>IMPIANTI</u></b>	
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: depositata in Comune
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sottotraccia; Conformità: depositata in Comune
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: video-citofonico Conformità: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia; Apparecchi alimentati: sanitari nei bagni, lavello e lavatrice; Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo Conformità: da verificare Alimentazione: gas Radiatori: alluminio
<i>Condizionatori</i>	Assente
<i>Fognario</i>	Presente
<i>Ascensore</i>	Presente
<b><u>VANO CANTINA</u></b>	
<i>Pareti</i>	Prismi cemento
<i>Soffitto</i>	Solaio predalles a vista
<i>Pavimento</i>	In cemento
<i>Infissi</i>	Porta: lamiera zincata
<i>Impianti</i>	Elettrico

## **Accessori**

- A.1 Vano autorimessa** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Zelo Buon Persico (LO), Piazza Buonarroti, 7.  
Il vano autorimessa è doppio in linea ed è sito al piano interrato.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 29 circa**.  
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:  
**Intestazione:**



\*\*\* - Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 8 mappale 833 subalterno 18** - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale totale 30 mq - Rendita € 71,12 - VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC - Piano S1

**Coerenze del vano autorimessa:**

Nord: corsello comune;

Est: altro vano autorimessa sub.17, cantina sub.5 di proprietà;

Sud: terrapieno;

Ovest: altro vano autorimessa sub.19.

**Nota:**

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 09/05/2005 Pratica n. LO0017626 in atti dal 09/05/2005 COSTITUZIONE (n. 1686.1/2005).

L'unità immobiliare ha un'altezza di circa 2,35 m.

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Pareti</i>	In c.a.
<i>Soffitto</i>	Solaio predalles a vista
<i>Pavimento</i>	In cemento
<i>Infissi</i>	Basculante in lamiera zincata Porta collegamento taverna: in metallo
<i>Impianti</i>	Elettrico

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato nel corso dei sopralluoghi svolti in data 11/03/2024 e 25/03/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 11/03/2024 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 pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

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

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari al 5,2647 % per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del 3,64% < 5 %.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* qui allegata.

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Zelo Buon Persico (LO);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:



- Sito internet *www.immobiliare.it* per l'andamento del mercato immobiliare;
- Piattaforma informatica *www.Stimatrix.it* per ausilio nella ricerca dei *Comparabili*;
- Atto in data 08/11/2023 n.4829/3546 di repertorio Notaio \*\*\*, avente per oggetto l'unità immobiliare costituente il *Comparabile A* in Piazza Buonarroti, 4;
- Atto in data 28/02/2024 n.4463/3628 di repertorio Notaio \*\*\*, avente per oggetto l'unità immobiliare costituente il *Comparabile B* in Piazza Buonarroti, 5;
- Atto in data 16/03/2023 n.38546/26068 di repertorio in autentica Notaio \*\*\* avente per oggetto l'unità immobiliare costituente il *Comparabile C* in Piazza Buonarroti, 6.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento con giardino, due cantine e vano autorimessa

*Stima sintetica comparativa pluri-parametrica MCA (Market Comparison Approach):*

Cfr. scheda di valutazione  
allegata

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

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	52,10	€ 1.824,90	1	€ 95.077,42
Superficie cantine	9,71	€ 1.824,90	1	€ 17.715,24
Superficie garage	14,49	€ 1.824,90	1	€ 26.433,71
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	6,77	€ 1.824,90	1	€ 12.360,06
Superficie parco > 1,30*SUP	0,30	€ 1.824,90	1	€ 554,04
Superficie intercapedine	0,47	€ 1.824,90	1	€ 859,53
<b>Totale</b>	<b>83,84</b>			<b>€ 153.000,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con giardino, due cantine e vano autorimessa	212,23	1	€ 153.000,00
<b>Totale</b>		<b>212</b>		<b>€ 153.000,00</b>

### 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: **- €22.950,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **- €3.300,00**
- 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:** per una maggior appetibilità commerciale si consiglia di mantenere i beni immobili stimati in un unico lotto.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€126.750,00**

Relazione lotto 001 creata in data 29/03/2024

Il perito  
ANTONINO NEGRINI

