

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

**\*\*\*\*\* e per essa \*\*\*\*\***  
**contro**  
**\*\*\*\*\***

**N. Gen. Rep. 66/23**

**GIUDICE DOTT.SSA MARIA TERESA LATELLA**  
Custode Giudiziario Avv. Roberta Cattaneo

**ELABORATO PERITALE PRIVACY**

*Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*  
*C.F. BNOMZD64R01A995C - P.Iva 07949100965*

*con studio in Lodi (Lodi) Via Tiziano Zalli, 4/6*  
*telefono: 0371750861*  
*fax: 0371750861*  
*email: studiotecnicobona@gmail.com*

---



**Beni in Sant'Angelo Lodigiano (LO) Via Garibaldi,44  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via Garibaldi, 44.  
Composto da un locale e bagno al piano primo, locali sottotetto non abitabili al piano secondo, oltre scala a chiocciola interna di collegamento ai piani.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 55,00**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 14, mappale 583, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, piano 1-2, rendita: € 154,94  
Coerenze dell'alloggio: cortile comune; alloggio sub. 21; alloggio sub. 28; alloggio sub. 29; vano scale  
Coerenze del sottotetto: cortile comune; sottotetto dell'alloggio sub. 21; sottotetto dell'alloggio sub. 24; cortile comune; sottotetto dell'alloggio sub. 28
- B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via Garibaldi, 44  
Posto al piano interrato, sviluppa una superficie complessiva di circa **mq 17,00**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 583, subalterno 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16,00, piano S1, rendita: € 47,93  
Coerenze: cortile comune: box sub. 51; corsia di accesso; box sub. 49.

L'atto di provenienza precisa che a favore dei beni ai mappali 529 e 549 esiste servitù di passo pedonale e carroio sopra il mappale 583 sub. 1 (cortile comune) da Via Garibaldi fino a raggiungere questa proprietà e lungo il muro di cinta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	semi-centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi nelle vicinanze:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (36), autobus (0,300), superstrada (1), ferrovia (13), metropolitana (30)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili (appartamento e box) risultavano occupati dalla conduttrice \*\*\*\*\* (temporaneamente assente) e dalla sua ospite con figli minori, in forza di contratto di locazione n. 1515 serie 3T, stipulato in data 28/10/2019 e registrato all'Ufficio Territoriale di Codogno in data 30/10/2019 con importo del canone annuo di € 2.400,00 e avente **durata dal 01/11/2019 al 31/10/2023**, durata rinnovabile per ulteriori 4 anni.  
Il contratto di locazione è registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento; pertanto, risulta opponibile alla Procedura Esecutiva.  
L'Agenzia delle Entrate Direzionale delle Provincia di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, ha comunicato che, alla data del 25/03/2024, relativamente al contratto di locazione in essere, non risulta presentata alcuna richiesta di proroga per ulteriori 4 anni.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

GIUDICE DOTT.SSA MARIA TERESA LAPELLA  
Curatore/Custode: Avv. Roberta Cattaneo  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



- 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:**

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* a firma Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 20/04/2005 ai nn. 310180/10668, iscritta a Lodi in data 19/05/2005 ai nn. 10641/2869  
Importo ipoteca: € 236.800,00  
Importo capitale: € 118.400,00  
Durata: 25 anni

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 24/03/2023 Rep. n. 798, trascritto a Lodi in data 14/04/2023 ai nn. 6203/4223

**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:**

relativamente all'appartamento è stato possibile accertare la conformità del solo piano primo; non è stato possibile accertare la conformità urbanistica del piano secondo (sottotetto) in quanto all'interno delle pratiche edilizie fornite non è stata rinvenuta la tavola planimetrica afferente al suddetto piano.

Relativamente al box autorimessa non risulta realizzata la parete divisoria tra il box di proprietà del debitore, sub. 50 e il box di altra proprietà, sub. 51. Regolarizzazione mediante messa in pristino. Quota parte spese di messa in pristino € **1.000,00**

**4.3.2. Conformità catastale:**

relativamente all'appartamento nessuna difformità. Relativamente al box la conformità catastale potrà essere accertata solo dopo la regolarizzazione urbanistica.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Amministratore Condominiale risultano:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non quantificabili
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:	non quantificabili

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

\*\*\*\*\* , proprietario dal **20/04/2005 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. \*\*\*\* in data 20/04/2005 ai nn. 310179/10667, trascritto a Lodi in data 19/05/2005 ai nn. 10640/5392

**Precedenti proprietari**

\*\*\*\*\* proprietaria dal **20/04/2005 al 07/02/1984** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 07/02/1984 Rep. N. 7775, trascritto a Lodi in data 07/03/1984 ai nn. 2911/2094

La compravendita riguarda il terreno sul quale sono stati edificati, fra gli altri, i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva.



Si segnala trasferimento di sede sociale da Melegnano a Rudiano della Società \*\*\*\*\* con atto a firma Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 19/12/1996 Rep. N. 29809 e trascritto a Lodi in data 21/04/1997 ai nn. 5047/3457 e successivo atto in rettifica con atto Notaio Dott. \*\*\*\*\* in data 15/05/2001 Rep. N. 55379, trascritto a Lodi in data 18/05/2001 ai nn 8300/4977.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico incaricato del servizio accesso agli atti, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 39 del 24/08/1998 Prot. n. 8722/1998 - Pratica n. 3432
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7/2004 del 16/03/2005 Prot. n. 5985
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9/2004 del 16/03/2005 Prot. n. 5983

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via Garibaldi, 44.

Composto da un locale e bagno al piano primo, locali sottotetto non abitabili al piano secondo, oltre scala a chiocciola interna di collegamento ai piani.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 55,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 14, mappale 583, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, piano 1-2, rendita: € 154,94

Coerenze dell'alloggio: cortile comune; alloggio sub. 21; alloggio sub. 28; alloggio sub. 29; vano scale

Coerenze del sottotetto: cortile comune; sottotetto dell'alloggio sub. 21; sottotetto dell'alloggio sub. 24; cortile comune; sottotetto dell'alloggio sub. 28.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano primo	Sup. reale lorda	29,68	1,00	29,68
piano secondo sottotetto non abitabile	Sup. reale lorda	24,99	0,30	7,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>54,67</b>		<b>37,18</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non verificabile, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura/ c.a., condizioni: non verificabili
<i>Solai:</i>	tipologia: solai non verificabili, condizioni: non verificabili
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili
<i>Scale:</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale c.a., ubicazione: interna condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: non funzionante, condizioni: non verificabili
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: ante persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, condizioni: non verificabili.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi laterizi, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: masselli autobloccanti, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

GIUDICE DOTT.SSA MARIA TERESA LAELLA

Curatore/Custode: Avv. Roberta Cattaneo

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: condominiale, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare. Generatore di calore non presente. Produzione acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico non conforme.

### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa sito in Sant'Angelo Lodigiano (Lo) Via Garibaldi, 44  
Posto al piano interrato, sviluppa una superficie complessiva di circa **mq 17,00**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 583, subalterno 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16,00, piano S1, rendita: € 47,93  
Coerenze: cortile comune: box sub. 51; corsia di accesso; box sub. 49.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	Sup. reale lorda	17,36	1,00	17,36
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>17,36</b>		<b>17,36</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non verificabile, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavim. Interna:</i>	non verificabile
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata, condizioni: non verificabili

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	non verificabile
-------------------	------------------

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Il sottoscritto premette che nella valutazione dei beni immobili oggetto di perizia ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, del contesto generale, del sistema costruttivo, della tipologia di edificio, del grado delle finiture interne ed esterne, degli accessori di pertinenza, dello stato manutentivo complessivo, dello stato di conservazione degli impianti e delle condizioni igienico- sanitarie riscontrate. Per determinare il valore dei beni in esame viene adottato il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione tra gli immobili oggetto di stima e altri immobili con caratteristiche simili, tutti appartenenti al medesimo segmento di mercato.



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare specifiche ricerche allo scopo di individuare le compravendite di immobili simili nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano (Lo) negli ultimi 24 mesi, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari desunte dalle fonti di informazione di cui al punto seguente. Inoltre, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno esaminare la situazione particolare del mercato immobiliare e soprattutto considerare la possibilità di commercializzazione del bene stimato.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano (Lo), Borsino Immobiliare, Listino Prezzi Immobili di Lodi e Provincia, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa pluriparametrica:*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	37,18	€ 1.200,00	€ 44.616,00
	<b>37,18</b>		<b>€ 44.616,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 44.616,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 44.616,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 44.616,00</b>

### B. Box autorimessa

*Stima sintetica comparativa pluriparametrica*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	17,36	€ 600,00	€ 10.416,00

- Valore corpo:	<b>€ 10.416,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 10.416,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 10.416,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	54,67	€ 44.616,00	<b>€ 44.616,00</b>
<b>B</b>	<b>Box autorimessa</b>	17,36	€ 10.416,00	<b>€ 10.416,00</b>
			<b>€ 55.032,00</b>	<b>€ 55.032,00</b>

## 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, per adeguamenti anche impiantistici e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 8.254,80**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.000,00**

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

GIUDICE DOTT.SSA MARIA TERESA LAPELLA  
Curatore/Custode: Avv. Roberta Cattaneo  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 46.777,20</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 45.777,20</b>

Relazione Lotto 001 creata in data 25/03/2024

il Perito  
Geom. Maurizio Dante Bonà

---

GIUDICE DOTT.SSA MARIA TERESA LAELLA  
Curatore/Custode: Avv. Roberta Cattaneo  
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

