
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **33/23 + 64/2024**

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Loi Giulia Isadora
Custode Giudiziario Avv. Silvio Duse

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0515939061

con studio in Lodi (Lodi) Via Dumieri n. 1
cellulare: 3403659773
email: ing.mondonico@gmail.com

**Beni in Castiglione d'Adda (LO), Largo Leonardo da Vinci
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Castiglione d'Adda (LO), Largo Leonardo da Vinci. Trattasi di appartamento in corte interna, cui si accede da cancello e cortile al mappale 357, comune, distribuito così su due livelli:
- al piano terra cucina con sala;
 - al piano primo due camere con bagno;
- completano la proprietà un piccolo magazzino in corpo esterno sul cortile comune, un cortile di pertinenza al mappale 557 e, su di esso un fatiscante portico;

L'unità immobiliare è così identificata al NCEU di Castiglione d'Adda:

- appartamento con magazzino: con il Foglio 13 Mappale 356 Subalterno 14 graffato Mappale 699, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, rendita 176,11 €;
- terreno retrostante con soprastante portico: con il Foglio 13 Mappale 557, seminativo irriguo, classe 1, mq 100, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,52;

Coerenze in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mappale 876, mappali 558, 361 e 785, mappale 360 e 357 (corte comune) e proprietà di terzi mappale 356;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna, scuola media, scuola superiore. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/commerciali.
Collegamenti pubblici:	autobus, ferrovia.

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato 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: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni*
Ipoteca volontaria a favore di *** contro ***, con atto a firma dott. Stucchi in data 25.02.2009 rep. 171448/60313, iscritto a Lodi il 17.03.2009 ai nn. 4376/753
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 31.01.2023 n. 244 trascritto a Lodi in data 07.03.2023 ai nn. 3656/2452. (relativo all'appartamento identificato con il foglio 13 mappale 356 subalterno 14 graffato mappale 699);
Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 27.03.2024 n. 1138 trascritto a Lodi in data 15.04.2024 ai nn. 6026/4290. (relativo all'area cortilizia esclusiva identificata con il foglio 13 mappale 557);
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Non è stato possibile rinvenire la documentazione amministrativa.
Si segnala che l'immobile è stato edificato ante 1 settembre 1967.
Non è pertanto possibile stabilirne la conformità urbanistica.
Per quanto riguarda il porticato insistente sull'area cortilizia residenziale, ancorchè non identificato né nelle mappe né nelle planimetrie, si ritiene che anche dal punto di vista urbanistico si da demolire, soprattutto poiché fatiscente.
Il costo della demolizione, compresa verifica della qualità dell'ondulina di copertura che potrebbe essere in fibrocemento amianto, è stimata in 8.500,00 Euro.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Dal punto di vista catastale l'immobile non è conforme, per presenza del porticato sull'area cortilizia esclusiva, per differente distribuzione ed aspetto del magazzino al mappale 699, per differente distribuzione interna, per rappresentazione delle altezze.
Difficoltà sanabile mediante la presentazione di DOCFA per variazione catastale il cui costo è stimato in 600,00 Euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Spese scadute negli ultimi due anni -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

(da ante ventennio ad oggi)

*** per atto a firma dott. *** del 25.02.2009 rep. 171447/60312, trascritto a Lodi il 17.03.2009 ai nn. 4374/2567.

(da 22.01.2008 al 25.02.2009)

***, per la quota di 1/10 di piena proprietà ciascuno, per successione in morte di *** deceduto il 22.01.2008, registrata il 27.10.2008 n. 77/327, trascritta a Lodi il 12.01.2009 ai nn. 467/274.

Si precisa che è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità il 17.03.2009 ai nn. 4375/2568

(da ante ventennio al 22.01.2008)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott. *** del 23.09.1986 rep. 8788/621, trascritto a Lodi il 09.10.1986 ai nn. 8692/5617

7. PRATICHE EDILIZIE:

-

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Castiglione d'Adda (LO), Largo Leonardo da Vinci.

Trattasi di appartamento in corte interna, cui si accede da cancello e cortile al mappale 357, comune, distribuito così su due livelli:

- al piano terra cucina con sala;
- al piano primo due camere con bagno;

completano la proprietà un piccolo magazzino in corpo esterno sul cortile comune, un cortile di pertinenza al mappale 557 e, su di esso un fatiscente portico;

L'unità immobiliare è così identificata al NCEU di Castiglione d'Adda:

- appartamento con magazzino: con il Foglio 13 Mappale 356 Subalterno 14 graffato Mappale 699, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, rendita 176,11 €;
- terreno retrostante con soprastante portico: con il Foglio 13 Mappale 557, seminativo irriguo, classe 1, mq 100, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,52;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: muratura

Strutture verticali:	materiale: muratura
Solai:	materiale: solaio in laterocemento
Copertura:	tipologia: a falde in legno
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: pvc e doppio vetro, con tapparelle e grate.
Infissi interni:	tipologia: legno.
Pareti esterne:	materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
Pav. Interna	materiale: porcellana/gres, anche come rivestimenti.
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta in alluminio e vetro, con grate.
Impianti:	
Impianto idrico	sottotraccia.
Impianto elettrico:	tipologia: sotto traccia.
Impianto idrico sanitario:	tipologia: sotto traccia.
Impianto termico:	tipologia: autonomo.

Si precisa che, in fase di sopralluogo, è stato possibile verificare la chiusura del contatore gas, del contatore elettrico e la mancanza del contatore acqua da richiedere ex novo.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	103,00	1,00	103,00
Autorimessa	Sup. reale lorda	100,00	0,10	10,00
				113,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. 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 e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	113,00	56.500,00	56.500,00
			56.500,00	56.500,00

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:

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:	8.475,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	9.100,00 €
Oneri di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione a carico della procedura:	48.025,00 €
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario:	38.925,00 €

il perito
Ing. Giorgio Mondonico