
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
CONDOMINIO MIRANDOLA 1 e 2

contro:

***** e *****

N. Gen. Rep. **000032/24**

Giudice Dr.ssa **Grazia Concetta Roca**
Custode Giudiziario Avv. **Valeria Ghessa**

ELABORATO PRIVACY

Tecnico incaricato: Arch. Laura Boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ -VI-2006007
C.F. BRNLRA62H65E648V - P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini,62
telefono: 0371427199

fax: 0371427199
email: lab.architecture.LB@gmail.com

**Beni in Codogno (Lodi) Viale dei Mille, 8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina siti in Codogno (Lodi) Viale dei Mille, 8 (catastalmente Viale San Biagio, 1 - Scala Da – int. 199)

Composto da: locale ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due camere da letto, bagno e ripostiglio. E' completato da due balconi oltre ad un locale cantina posto al piano seminterrato; l'appartamento è situato al piano terzo ed ultimo di una di due palazzine costituite in condominio, denominato "Mirandola 1-2", nonché del complesso di beni comuni costituiti in regime di Super-condominio "San Biagio". La palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato ed è priva di ascensore. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati intestato a: ***** e *****

***** e *****

***** per la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà in comunione dei beni - Foglio 22, mappale 104, Sub. 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – superficie catastale 87 mq - Consistenza 5,5 vani – posto al piano S1-3 - Rendita € 226,67

Coerenze dell'appartamento: area comune a nord, est e sud; alloggio n. 200 e vano scala ad ovest.

Coerenze della cantina: area comune a nord; cantina n. 200 ad est; corridoio a sud; cantina n. 198 ad ovest.

N.B. Il codice fiscale del Signor ***** include solo il cognome ***** nonostante il cognome conosciuto sia *****.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Lodi, Casalpusterlengo, Piacenza, Cremona.

Collegamenti pubblici: autobus, ferrovia, autostrada (A1 - Casello Casalpusterlengo e Casello Basso Lodigiano).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (09/05/2024), l'immobile era occupato senza titolo dal Signor *****

***** e dalla *****

***** I soggetti sopra generalizzati sono i genitori del Sig. *****.

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:

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** *****

***** e *****

***** per la quota

pari a 1/2 ciascuno della proprietà in comunione legale, a firma di Notaio Dr. *****

in data 31/05/2006 ai nn. 2813/2406 iscritto a Lodi in data 08/06/2006 ai nn. 13392/3162

importo ipoteca: € 230.000,00

importo capitale: € 115.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro ***** e ***** per la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà a firma di Tribunale di Lodi - in data 07/02/2024 al n. 199 trascritto a Lodi in data 26/02/2024 ai nn. 3062/2145

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:*

A seguito di propria interrogazione inoltrata alla piattaforma informatica denominata "InPratica-Microdisegno S.r.l.", a cui il Comune di Codogno ha affidato la gestione del servizio di "accesso agli atti", sono state individuate le pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione peritale.

Dal confronto tra quanto rilevato nel sopralluogo del 09/05/2024 e la pratica edilizia P.E. 08/65 in forza della quale venne edificata la palazzina di cui fa parte l' u.i.u. in oggetto, si rileva l'avvenuta eliminazione della porta di accesso dal locale ingresso al locale soggiorno e la parziale demolizione di una porzione del tavolato divisorio, il tutto a formare una più ampia comunicazione visiva tra i due locali che restano comunque separati. Tale difformità risulta sanabile. **L'aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria.**

Oneri presunti alla data di redazione della presente perizia:

- Spese tecniche per presentazione pratica edilizia in sanatoria, circa € 1.000,00
- Oblazione (salvo diverso importo all'esito della conversione in legge del D.L. 69/2024) € 1.032,00
- Diritti di segreteria € 129,00

Oneri totali circa: € 2.161,00

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (escluse spese individuali consumo acqua previsto [oggi] per 6 persone) circa: **€ 2600,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (riferite al bilancio preventivo dal 01.05.2023 al 30.04.2024 come comunicato dall'Amministratore pro-tempore il 04/06/2024) circa: **€ 2.800,00**

Si fa presente che il Condominio ***** è il soggetto che ha azionato la presente procedura. A richiesta dello scrivente Perito circa lo stato di attuazione delle pratiche "Superbonus" di cui alle pratiche CILAS agli atti comunali, allo scopo di conoscere quali oneri risultino eventualmente a carico dei soggetti oggi proprietari eseguiti e/o del futuro aggiudicatario del bene, con mail del 4 giugno scorso, l'Amministratore pro-tempore ha altresì comunicato la seguente somma: **€ 2.817,81 relativa al rifacimento dei balconi e alla liquidazione dell'amministratore.**

Dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma di Notaio Dr. ***** in data 31/05/2006 ai nn. 2812/2405 trascritto a Lodi in data 08/06/2006 ai nn. 13391/7760 (atto di provenienza in capo agli attuali proprietari) è riportato che nella vendita *sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di 61/1000 (sessantuno millesimi), dandosi atto che all'intero edificio competono 516/1000 (cinquecentosedici millesimi) di comproprietà sulla centrale termica e quanto ad essa inerente.*

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

proprietari dal 31/05/2006 ad oggi:

- *****
- *****

per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno in comunione legale, proprietari dal 31/05/2006 ad oggi in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma di Notaio Dr. ***** in data 31/05/2006 ai nn. 2812/2405 trascritto a Lodi in data 08/06/2006 ai nn. 13391/7760

6.2 Precedenti proprietari (ante ventennio):

Proprietari dal 21/12/1992 al 31/05/2006:

- *****
- *****
per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno in comunione legale, proprietari dal 21/12/1992 al 31/05/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ***** in data 21/12/1992 ai nn. 45943/4752 di rep. trascritto a Lodi in data 15/01/1993 ai nn. 623/471

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8/1965 per lavori di "costruzione dei fabbricati n. 2 n. 3/a ad uso abitazione" intestata a ***** Nulla Osta per esecuzione lavori edili presentata in data 22/02/1965 - n. prot. 2650 e rilasciato in data 08/03/1965. Abitabilità n. 8604 prot. del 03/08/1966

P.E. n. 221/2021 per lavori di "sanatoria per opere compiute di due fabbricati a destinazione residenziale costituiti in condominio inoltre anche per opere compiute in n. 11 appartamenti" intestata a ***** SCIA - Segnalazione certificata inizio attività presentata in data 22/06/2021 - n. prot. 20908. Riferito alle parti comuni del fabbricato e ad altre u.i.u. estranee a questa procedura

P.E. n. 436/2021 per lavori di "***** - CILA Superbonus" intestata a ***** CILAS – Comunicazione inizio lavori asseverata superbonus” presentata in data 17/12/2021 - n. prot. 41704.

P.E. n. 440/2021 per lavori di “Cila (edilizia residenziale) - interventi a completamento della p.e. 436/2021 - cilas" intestata a ***** CILAS – Comunicazione inizio lavori asseverata superbonus” presentata in data 20/12/2021 - n. prot. 41910.

P.E. n. 406/2022 per lavori di “variante in corso d'opera alla p.e. n. 436/2021 - realizzazione coibentazione del sottotetto con aumento della superficie coibentata del pavimento verso cantine - interventi a completamento della p.e. 436/2021 - cilas" intestata a ***** CILAS – Comunicazione inizio lavori asseverata superbonus” presentata in data 21/10/2022 - n. prot. 33317.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina siti in Codogno (Lodi) Viale dei Mille, 8 (catastalmente Viale San Biagio, 1 - Scala Da – int. 199)

Composto da: locale ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due camere da letto, bagno e ripostiglio. E' completato da due balconi oltre ad un locale cantina posto al piano seminterrato; l'appartamento è situato al piano terzo ed ultimo di una di due palazzine costituite in condominio, denominato “Mirandola 1-2”, nonché del complesso di beni comuni costituiti in regime di Super-condominio “San Biagio”. La palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato ed è priva di ascensore. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110**

Identificato al catasto fabbricati intestato a: ***** e ***** per la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà - Foglio 22, mappale 104, Sub. 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – superficie catastale 87 mq - Consistenza 5,5 vani – posto al piano S1-3 - Rendita € 226,67

Coerenze dell'appartamento: area comune a nord, est e sud; alloggio n. 200 e vano scala ad ovest.

Coerenze della cantina: area comune a nord; cantina n. 200 ad est; corridoio a sud; cantina n. 198 ad ovest.

N.B. Il codice fiscale del Signor ***** include solo il cognome ***** nonostante il cognome conosciuto sia *****.

L'edificio è stato costruito nel 1965, ristrutturato nel 2022 (efficientamento energetico parti comuni).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,90

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	87,56	1,00	87,56
balconi	Sup. reale lorda	7,80	0,30	2,34
cantina	Sup. reale lorda	14,72	0,25	3,68
	Sup. reale lorda	110,08		93,58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non ispezionabile.
Strutture verticali: materiale: c.a., muratura.
Copertura: a falde inclinate.
Balconi in c.a.
Scale in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: Tipologia a rampe parallele, rivestimento in marmo, condizioni sufficienti
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno smaltato, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno/plastica, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento, rivestimento in tavelle di cotto condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti/scarse nel bagno ove presente una infiltrazione da riparare.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: altri locali, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Porta di ingresso: tipologia: non blindata, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: tipologia: ASSENTE.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non è disponibile il certificato di conformità.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: da verificare, conformità: da accertare.
Termico: tipologia: centralizzato, diffusori termosifoni, condizioni sufficienti, conformità: non reperito il certificato
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da accertare
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da accertare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo stato dell'immobile oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 09/05/2024. La valutazione del cespite è riferita alla data del 02/07/2024 ed è stata effettuata 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 M.C.A. (Market Comparison Approach). L'analisi ha coperto un arco temporale di 12 mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio positivo di variazione dei prezzi medio su base annua pari a circa il 3,90% così come rilevato dal sito Immobiliare.it. Per il periodo considerato, nel medesimo segmento di mercato del bene da stimare, sono stati reperiti alcuni atti comparabili, uno dei quali, al termine della procedura comparativa, è stato escluso dalla valutazione in quanto disallineato coi valori risultanti dal calcolo degli aggiustamenti. La verifica di accettabilità dei prezzi corretti, risultanti dalla procedura di comparazione, è stata effettuata mediante il calcolo della divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti massimo e minimo ottenuti, che esprime appunto la divergenza massima accettabile tra i prezzi corretti al termine della procedura.

La divergenza, in questo caso, si è attestata in un valore attorno al 7%, inferiore al riferimento assunto pari al 10%.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima (media aritmetica dei prezzi corretti dei due comparabili presi in considerazione) rappresenta il valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità per il quale i prezzi corretti, derivanti dalla procedura comparativa, hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Codogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito web immobiliare.it, Agenzia delle Entrate - Atti di compravendita.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e cantina

Stima comparativa multi-parametrica (Market Comparison Approach):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	87,56	€ 650,90	€ 56.992,80
balconi	2,34	€ 650,90	€ 1.523,11
cantina	3,68	€ 650,90	€ 2.395,31
	93,58		€ 60.911,22

- Valore corpo arrotondato:	€ 60.900,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 60.900,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 60.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	110,00	€ 60.900,00	€ 60.900,00

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:

- € 9.135,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:

- € 2.161,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuna

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 51.765,00

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:

€ 49.604,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/07/2024
Codice documento: E071-24-000032-001

Il Perito
arch. Laura Boriani