
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Causa Civile n. 226.21

Promossa da



Contro



Giudice dott.ssa Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Dott. Rulfi Antonio

ELABORATO PERITALE

ottobre 2023

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36

C.F. CRBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39

telefono: 0371439044

cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotechnico.it

Beni in Sordio (LO), Via Nino Bixio, 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 3/6 (di cui 1/6 di [REDACTED] pignorati con procedura esecutiva RG n. 404/16 e 2/6 di [REDACTED] pignorati con procedura esecutiva RG n. 112/22) dell'appartamento al primo quarto con annessa cantina al piano interrato facente parte di un condominio sito in comune di Sordio – Via Nino Bixio, 1.
L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con ascensore, è composto da ingresso, soggiorno con piccolo balcone, cucina, una camera da letto ed un servizio igienico.
L'appartamento è in discreto stato di conservazione.
All'unità immobiliare in oggetto spettano 32,50 millesimi di comproprietà sulle parti comuni e 33 millesimi per la ripartizione del riscaldamento centralizzato e 47 millesimi per le spese dell'ascensore. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 53 mq (compresa la cantina).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sordio (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/6) (cf [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (quota di proprietà 5/6) (cf [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- Foglio 1 Particella 127 Subalterno 724, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 53, vani 4,5 piano 4-S1, rendita: euro 218,46.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: via Nino Bixio, appartamento di proprietà di terzi, ingresso condominiale, appartamento di proprietà di terzi.

Coerenze da nord in senso orario della cantina: cantina di proprietà di terzi, Via Manzoni, cantina di proprietà di terzi, corridoio cantine.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in zona residenziale a traffico locale medio con scarsa possibilità di parcheggio.
- Servizi della zona: municipio, scuola elementare, spazi verdi e centro sportivo; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale e rurale con buona possibilità di sosta dei veicoli.
- I principali centri limitrofi: Milano, Lodi.
- Collegamenti pubblici (km): bus (100 m), stazione (circa 1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED].

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: **Nessuna**
- 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:

Ipoteca legale iscritta in (Attiva) a favore di [redacted] con sede in [redacted] (C.F. [redacted]) contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per la quota di 1/6, in forza di atto del [redacted] n. [redacted] di repertorio iscritta a Lodi il [redacted] ai nn. [redacted].

Ipoteca legale iscritta in (Attiva) a favore di [redacted] con sede in [redacted] (C.F. [redacted]) contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per la quota di 1/6, in forza di atto del [redacted] n. [redacted] di repertorio iscritta a Lodi il [redacted] ai nn.8947/1633.

importo capitale: 27.078,54 euro

importo ipoteca: 54.157,08 euro

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di [redacted] contro [redacted] proprietario per la quota di 1/6, in forza di atto del Tribunale di Lodi del [redacted] al n. [redacted] e iscritta a Lodi il [redacted] nn. [redacted].

importo capitale: 60.824,00 euro

importo ipoteca: 90.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] relativamente alla quota di proprietà del sig. [redacted] di 1/6 del bene, in forza di atto del [redacted] n. [redacted] di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il [redacted] ai nn. [redacted].

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (per la quota di 2/6) in forza di atto del [redacted] rep. [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni:

Domanda giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori del [redacted] rep. [redacted] trascritta in data [redacted] ai n. [redacted].

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

l'Ufficio tecnico competente non è stato in grado di reperire documentazione alcuna riferibile al bene pignorato e pertanto la scrivente non è stata in grado di fornire pareri in merito.

Si specifica inoltre che ad oggi sono in corso opere di efficientamento energetico per accedere alle detrazioni fiscali in corso pertanto si ribadisce l'impossibilità della scrivente di esprimere un giudizio sulla conformità urbanistico edilizia.

4.3.2. Conformità catastale: Conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta un debito di €. 250,22 relativo agli ultimi due anni.

Si specifica che ad oggi le spese medie annue di gestione condominiale ammontano circa ad €. 3.000,00, dette spese verranno ricalcolate a completamente delle opere di efficientamento energetico in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 05/07/2018 ad oggi

Intestato a [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]), proprietario per la quota di 1/6 e [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]), proprietario per la quota di 5/6, proprietari in forza di atto di successione in data [redacted] n. [redacted] vol. [redacted] e trascritta in data [redacted] n. [redacted] di repertorio Notaio [redacted].
Accettazione espressa di eredità a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 4/6 con atto per causa di morte del [redacted] rep. [redacted] trascritta in data [redacted] rep. [redacted].

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dal 10/09/2013 al 05/07/2018

Intestato a [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]), proprietaria per la quota di 4/6, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]), proprietario per la quota di 1/6, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] ([redacted]), proprietari in forza di atto di successione in data [redacted] n. [redacted] vol. [redacted] e trascritta in data [redacted] n. [redacted].
Accettazione espressa di eredità a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/6 con atto per causa di morte del [redacted] rep. [redacted] trascritta in data [redacted] rep. [redacted].
Accettazione espressa di eredità a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/6 con atto per causa di morte del [redacted] rep. [redacted] trascritta in data [redacted] rep. [redacted].

6.2.2 dall'ante ventennio al 10/09/2013

Intestato a [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]), proprietaria per la quota di 1/2 e [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]), proprietario per la quota di 1/2, proprietari in forza di atto di compravendita in data [redacted] n. [redacted] di repertorio Notaio [redacted], trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	protocollo	note
Concessione Edilizia	Non reperita	
Certificato di agibilità	Non reperito	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 3/6 (di cui 1/6 di [redacted] pignorati con procedura esecutiva RG n. 404/16 e 2/6 di [redacted] pignorati con procedura esecutiva RG n. 112/22) dell'appartamento al primo quarto con annessa cantina al piano interrato facente parte di un condominio sito in comune di Sordio – Via Nino Bixio, 1.

L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con ascensore, è composto da ingresso, soggiorno con piccolo balcone, cucina, una camera da letto ed un servizio igienico.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 32,50 millesimi di comproprietà sulle parti comuni e 33 millesimi per la ripartizione del riscaldamento centralizzato e 47 millesimi per le spese dell'ascensore.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 53 mq (compresa la cantina).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sordio (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/6) (cf [redacted]) nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 5/6) (cf [redacted]) nato a [redacted] il [redacted];
- Foglio 1 Particella 127 Subalterno 724, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 53, vani 4,5 piano 4-S1, rendita: euro 218,46.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	4	fg. 1 mapp. 127 sub. 724	53,00	1,00	53,00
balcone			1,00	0,40	0,40
cantina	S1		3,00	0,40	1,20
TOTALE			57,00		54,60

Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: murature portanti
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: laterocemento
<i>Balconi</i>	tipologia: laterocemento
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: anta a battente singola e doppia in alluminio con doppio vetro protezione: tapparelle in legno condizioni: scarse
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: seminato condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: buone
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano

	condizioni: sufficienti conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	Split con unità esterna
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---

accessori	
	nessuno

Caratteristiche descrittive cantina:

caratteristiche strutturali	
------------------------------------	--

<i>Strutture verticali</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: laterocemento

componenti edilizi e costruttivi	
---	--

<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: porta in legno condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento cemento condizioni: scarse

impianti	
-----------------	--

<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Allarme</i>	non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adoterà il metodo comparativo. 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 la grave attuale situazione del mercato immobiliare 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 Sordio, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

Stante il giudizio di indivisibilità espresso con sentenza 841/2023 pubblicata in data 22/09/2023 nella causa civile 226/21 R.G., si procede alla valutazione economica dell'intero compendio, non considerando le quote di proprietà dei debitori.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	54,60	€ 1.200,00	€ 65.520,00	3/6	€ 32.760,00
TOTALE		54,60	€	€ 65.520,00		€ 32.760,00

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.

€ **9.828,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 0,00

Riduzione per vendita di una quota parziale

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **55.692,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.

€ **55.692,00**