

---

**TRIBUNALE DI LODI**

Esecuzione Forzata

Promossa da

**Buonconsiglio 4 s.r.l.**

contro

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**Num. Gen Rep. 228/2023**

Giudice **Dr.ssa Roca Grazia Concetta**  
Custode Giudiziario **Avv. Maira Pedretti**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 364  
C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965*

*con studio in Lodi (LO) Via Tiziano Zalli n. 4/6  
Telefono 0371 - 750861*

*e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com*



**Bene in Graffignana (LO) – Via G. Matteotti n. 15  
Lotto 001**

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

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Graffignana (LO) in Via Giacomo Matteotti n. 15.  
L'Unità Immobiliare è posta al primo secondo, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, n. 2 bagni e n. 2 balconi; completa la proprietà una cantina al piano terra. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 120.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Graffignana (LO) Fg. 4 mapp. 167 sub. 703 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 6 vani Superficie catastale 115 mq. Rendita Catastale di €. 303,68; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. LO0005006 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5006.1/2024)

Coerenze

A Nord: Mapp. 168 – Altra proprietà  
A Ovest: Cortile comune– Parte comune  
A Sud: Via G. Matteotti – Pubblica Via  
A Est : Mapp. 164 -Altra proprietà

- B.** Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Graffignana (LO) in Via Giacomo Matteotti n. 15.  
L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale, con accesso dal corsello comune. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 15.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.20.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Graffignana (LO) Fg. 4 mapp. 167 sub. 704 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq. Rendita Catastale di €. 39,51; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. LO0004997 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4997.1/2024)

Coerenze

A Nord: Mapp. 168 – Altra proprietà  
A Ovest: Cortile comune– Parte comune  
A Sud: Via G. Matteotti – Pubblica Via  
A Est : Mapp. 164 -Altra proprietà

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

*Caratteristiche di zona :* Zona periferica del Comune di Graffignana (Lo) con un flusso veicolare funzionale al tessuto urbano residenziale circostante e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.

*Servizi della zona:* scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (ottimo), scuola superiore (ottimo), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (buono), servizi trasporto pubblico (ottimo), chiesa (ottimo), centro commerciale (ottimo), pompa di benzina (buono) parcheggi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), mercato cittadino (ottimo) Municipio (ottimo), servizi pubblici alla persona (ottimo), istituto di credito (ottimo).

*Caratteristiche zone limitrofe:* Residenziale

*Collegamenti pubblici:* aeroporto di Linate (30 Km.) aeroporto di Malpensa (90 Km) autostrada A1 (15 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (10 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 0.5) Autobus (0.1 Km.)

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo 11/03/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore



**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 pregiudiziali:* **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 Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo Laudense – Lodi Società Cooperativa** con sede a Lodi (LO) a firma del Dott. \*\*\*\*\* Notaio in \*\*\*\*\* , in data 27/03/2008 ai nn. 328255/13833 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (Mi) in data 21/04/2008 ai nn. 18353/1968.  
Importo Capitale: €. 140.000,00  
Importo Ipoteca: €. 280.000,00  
Durata: 20 Anni  
I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Graffignana (LO) Fg. 4 mapp. 167 Sub. 703 - 704.
- 4.2.2 *Pignoramenti*  
\* Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Buonconsiglio 4 S.r.l.** con sede a Conegliano (TV) contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 28/11/2023 al n. 3389 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 11/12/2023 ai nn. 20451/13806.
- 4.2.3 *Altre Trascrizioni*  
\* Nessuna
- 4.2.4 *Altre Limitazioni*  
\* Nessuna

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1 *Conformità urbanistico-edilizia*  
**Non viene riscontrata**, in quanto dalle verifiche eseguite sullo stato dei luoghi risultano presenti alcune difformità di tipo amministrativo, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni.
- 4.3.1.1 *Interventi di regolarizzazione tecnico - urbanistica*  
Redazione e presentazione da parte di un tecnico abilitato all'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignana (LO), di un **SCIA – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in Sanatoria** (come previsto dalla normativa agli ex Art. 36 – 37 del D.p.r. 380/01 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che consente di sanare le opere eseguite senza titolo abilitativo attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa.
- 4.3.1.2 *Costi previsti per la regolarizzazione*
- |  |                    |
|--|--------------------|
| Assistenza Tecnica Professionale per presentazione pratica di Edilizia, con richiesta finale di agibilità; | €. 3.000,00        |
| Sanzione Amministrativa  | €. 1.500,00        |
| Diritti di Segreteria Comunali   | €. 100,00          |
| <b>Totale Oneri per Sanatoria</b>  | <b>€. 4.600,00</b> |
- 4.3.2 *Conformità catastale*  
**Non Viene riscontrata**, in quanto la scheda catastale presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.
- 4.3.2.1 *Interventi di regolarizzazione catastale*  
Per la regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile è necessario redigere pratica Docfa con la realizzazione di nuova planimetria raffigurante la situazione attuale.
- 4.3.2.2 *Costi previsti per la regolarizzazione*
- |                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Tassa Docfa per presentazione pratica | €. 50,00 |
|---------------------------------------|----------|



Redazione di pratica Docfa	€. 500,00
Totale Oneri pratica Catastale	€. 550,00

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- \* Millesimi di proprietà su parti comuni n.d.
- \* Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023: n.d.
- \* Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2024: n.d.
- \* Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2023: n.d.
- \* Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia n.d.
- \* Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio n.d.
- \* Atti ablativi Pubblica Amministrazione

### Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

#### 6.1.1 Proprietario dal 27/03/2008 ad oggi

- \* \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietaria per la quota 1/2 in forza di atto di compravendita del 27/03/2008 ai nn. 328254/13832 di repertorio Dott. \*\*\*\*\* Notaio in \*\*\*\*\* e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 08/02/2011 ai nn. 13932/8288.

*Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

- \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

*dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 704-703 mapp. 167 Fg. 4 di Graffignana (LO))*

### 6.2 Precedenti proprietari

#### 6.2.1 Proprietario dal 26/02/1979 e fino al 27/03/2008

- \* \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nata il 15/03/1948 a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietaria per la quota 1/2 in forza di atto di compravendita del 26/02/1979 al n. 11788 di repertorio Dott. \*\*\*\*\* Notaio in \*\*\*\*\* e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 15/03/1979 ai nn. 2194/1615.

*Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

- \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

*dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 704-703 mapp. 167 Fg. 4 di Graffignana (LO))*

La cronistoria riportata a verifica del ventennio (2003 – 2023), è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla Certificazione Notarile fornita da Creditore Procedente.

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignana (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 19/07/1977 P.E. n. 2124 Concessione edilizia



### Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Graffignana (LO) in Via Giacomo Matteotti n. 15. L'Unità Immobiliare è posta al primo secondo, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, n. 2 bagni e n. 2 balconi; completa la proprietà una cantina al piano terra. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 130.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.70.

#### Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Appartamento	Sup. Reale Lorda	mq. 110.00	1,00	mq. 110.00
A	Balcone	Sup. Reale Lorda	mq. 12.00	0,50	mq. 6.00
A	Cantina	Sup. Reale Lorda	mq. 8.00	0,30	mq. 2.40
<b>Sup. Reale Lorda</b>			<b>mq. 130.00</b>		<b>mq. 118.40</b>

### Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto B

Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Graffignana (LO) in Via Giacomo Matteotti n. 15. L'Unità Immobiliare è posta all'interno della sagoma del fabbricato principale, con accesso dal corsello comune. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 15.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.20.

#### Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
B	Box	Sup. Reale Lorda	mq. 15.00	1,00	mq. 15.00
<b>Sup. Reale Lorda</b>			<b>mq. 15.00</b>		<b>mq. 15.00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni</i>	materiale	cemento armato;
<i>Strutture verticali</i>	materiale	elementi in laterizio portante;
<i>Travi</i>	materiale	cemento armato;
<i>Solai</i>	tipologia	non verificabili;
<i>Copertura</i>	tipologia	non verificabile;
<i>Scala</i>	ubicazione	interna condominiale;

##### Componenti edili e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	del tipo metallico;
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	del tipo metallico;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti in legno con vetro singolo in buono stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in buono stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
<i>Pavim. esterna</i>	materiale	piastrelle per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	piastrelle in un ottimo stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino blindato in legno in buono stato di conservazione;

##### Impianti

<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	non presente;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
<i>Gas</i>	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
<i>Elettrico</i>	tipologia	tensione 220V le condizioni non sono verificabili;



<i>Fognatura</i>	tipologia	recapito collettore rete comunale;
<i>Idrico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
<i>Telefonico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
<i>Telematico</i>	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
<i>Termico</i>	tipologia	centralizzato;

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie.

Al fine di una equa valutane del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

#### **DIVISIBILITA'**

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

### 8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Graffignana (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di sant'Angelo Lodigiano (LO);
- ~ Osservatori Immobiliare della Provincia di Lodi;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Milano;
- ~ borsinoimmobiliare.it;

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Appartamento	mq. 110.00	€ 1.000,00	€ 110.000,00
A	Balcone	mq. 6.00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
A	Cantina	mq. 2.40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
B	Box	mq. 15.00	€ 500	€ 7.500,00
<b>mq. 74.90</b>				<b>€ 125.900,00</b>

#### Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	<b>€ 125.900,00</b>
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	<b>€ 125.900,00</b>



**Riepilogo**

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 145.00	€. 125.900,00	€. 112.350,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 145.00</b>	<b>€. 125.900,00</b>	<b>€. 112.350,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo Immobile **€. 125.900,00**

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.885,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale) **€. 5.150,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuna**

Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:

L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.

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: **€. 101.865,00**

Lodi (LO) 27.07.2024

Il Perito  
Geom. Massimiliano Granata

