

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**N. Gen. Rep. 00018/24**

**Giudice Dott.ssa Grazia Concetta ROCA**  
**Custode Giudiziario Avv. Debora MARNINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08*  
*C.F. TZZNDR77E25B910P - P.Iva 04066920960*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Tiziano, 2*  
*telefono: 0377/390512*

*fax: 0377/390512*  
*mail :andre.tuzzi@tiscali.it*



**Beni in Oriolitta (LO) via Mazzini n.18  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la **quota di 100/100 appartamento** sito in Oriolitta (LO) via Mazzini n.18

Composto all'attualità da:

piano terra: cucina, tinello, ripostiglio,  
scala di collegamento interna al piano1°

piano primo: camera con ripostiglio e bagno.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **66,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 5, Mappale 334, Sub. 701, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 56 mq, composto da vani 3,5, posto al piano T-1, rendita: € 112,07.

Coerenze e confini appartamento: (da nord in senso orario): a nord-est, beni di terzi; a sud-est, bene al mappale 791; a sud-ovest, via Mazzini; a nord-ovest, bene al mappale 332. Salvo errori e come meglio in fatto.

Si segnala che l'immobile è ubicato al civico n.18, mentre sulla visura catastale risulta identificato al civico n.20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente lotto è costituito da una porzione di casa a cortina, disposta su due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 11/06/2024, l'immobile risulta 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*

4.1.4. *Altre trascrizioni:*

4.1.5. *Altre iscrizioni:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione e garanzia di mutuo) iscritta ai nn.16262/3065 in data 14/09/2021, formalità di riferimento n.3768 del 12/10/2001, a seguito di atto notarile a firma notaio \*\*\* del 09/10/2001 rep. 1528 **a favore di \*\*\* contro \*\*\*** per la quota di 1/1 di proprietà, debitore non datore di ipoteca \*\*\*.

Capitale: € 38.734,27

Totale: € 77.468,53



- Iscrizione giudiziale nn. 18761/4241 in data 21/11/2011 derivante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) a firma Tribunale di Lodi in data 19/10/2011 rep. 1342/20111 **a favore di \*\*\* contro \*\*\***

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 100.000,00

- Iscrizione giudiziale nn. 9661/2243 in data 08/06/2011 derivante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) a firma Tribunale di Lodi in data 16/03/2011 rep. 394/2011 **a favore di \*\*\* contro \*\*\***

Capitale: € 20.556,30

Totale: € 24.290,02

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\* **contro \*\*\*** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 03/01/2024 ai nn. 3862 trascritto a Lodi in data 12/02/2024 ai nn. 2308/1599.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\* **contro \*\*\*** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 06/09/2013 ai nn. 4934 trascritto a Lodi in data 09/10/2013 ai nn. 13275/8759. Relativo alla Esec. Imm. RGE 207/13 risulta estinto in data 08/10/2020.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\* **contro \*\*\*** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 26/07/2013 ai nn. 4630 trascritto a Lodi in data 24/09/2013 ai nn. 12690/8407. Relativo alla Esec. Imm. RGE 422/13 risulta estinto in data 19/06/2019.

#### 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:*

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di Oriolitta, si è rilevato che:

- al piano terra non è presente la prima alzata della scala e la relativa spalletta in muratura;

- al piano primo è presente un tavolato che identifica il ripostiglio nella camera da letto;

- al piano primo nella camera da letto non risultano rispettati i valori minimi relativi ai rapporti aeroilluminati secondo quanto stabilito dal vigente R.L.I..

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria con opere: € 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio/verifica da parte dell'Ufficio Tecnico): € 1.000,00

Opere: € 3.000,00

Oneri totali: €6.500,00

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto



di Lodi, si è rilevato che:

- al piano terra non è presente la prima alzata della scala e la relativa spalletta in muratura;

- al piano primo non è presente il tavolato che identifica il ripostiglio nella camera da letto.

Si segnala che l'immobile è ubicato al civico n.18, mentre sulla visura catastale risulta identificato al civico n.20.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA a seguito della pratica in sanatoria: € 600,00

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### da ante ventennio ad oggi

\*\*\* per la quota di proprietà di 100/100

in forza di atto di compravendita a firma notaio \*\*\* in data 09/10/2001 rep n. 1527/1049 registrato a Codogno in data 29/10/2001 e trascritto in data 12/10/2001 ai nn. 16299/9913.

\*\*\* per la quota di proprietà 50/100

\*\*\* per la quota di proprietà di 50/100

in forza di atto di compravendita a firma notaio \*\*\* il 22 febbraio 1970 al n. 3411/900 di repertorio, registrato a Casalpusterlengo il 13 marzo 1970 al n. 181 volume 100 e trascritto a Lodi il 21 marzo 1970 ai numeri 1688/1157.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Oriolitta è stata recuperata la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n.26/71 rilasciata in data 15/09/1971 per lavori di costruzione di servizi igienici.
- Concessione edilizia n.56/85 prot.2917 rilasciata il 09/12/1985 per lavori di modifica pendenza copertura con parziale sostituzione orditura.
- Concessione edilizia n.16/93 prot.751 rilasciata il 23/04/1993 per lavori di trasformazione vetrina in finestra e mutamento destinazione d'uso.
- Dichiarazione di abitabilità n.16/93 prot.679 rilasciata il 16/06/1994.

### Descrizione **Appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 100/100 appartamento** sito in Oriolitta (LO) via Mazzini n.18 Composto all'attualità da:

piano terra: cucina, tinello, ripostiglio,

scala di collegamento interna al piano1°

piano primo: camera con ripostiglio e bagno.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **66,00 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 5, Mappale 334, Sub. 701, categoria A/4, classe 4,



superficie catastale 56 mq, composto da vani 3,5, posto al piano T-1, rendita: € 112,07.

Coerenze e confini appartamento: (da nord in senso orario): a nord-est, beni di terzi; a sud-est, bene al mappale 791; a sud-ovest, via Mazzini; a nord-ovest, bene al mappale 332. Salvo errori e come meglio in fatto.

N.B.: si segnala che l'immobile è ubicato al civico n.18, mentre sulla visura catastale risulta identificato al civico n.20.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna netta pari a 2,97 mt circa al piano terra e 2,68 mt circa al piano primo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>66,00</b>		<b>66,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: legno condizioni: sufficienti oscuranti tipologia: persiane in legno condizioni: sufficienti La porta d'ingresso è in scarse condizioni di manutenzione. La finestra della camera da letto al piano primo è priva di persiane.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco Il soffitto della camera da letto al primo piano presente delle leggere sfogliature della tinteggiatura.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e cucina e tinello con piastrelle
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco; condizioni: scarse
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica; ubicazione: interna
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde; materiale: legno
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti; condizioni: da normalizzare; conformità: da verificare
<i>Termico:</i>	tipologia: assente; diffusori: ventil-convettore elettrico solo nel locale bagno, il resto dei locali è privo di riscaldamento condizioni: da normalizzare; conformità: da verificare

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà



dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

**Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.**

**Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.**

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Oriolitta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Appartamento	66,00	€ 450,00	€ 29.700,00
	<b>66,00</b>		<b>€ 29.700,00</b>

Valore corpo: € 29.700,00  
 Valore complessivo intero: € 29.700,00  
**Valore complessivo diritto e quota: € 29.700,00**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	<b>66,00 mq</b>	<b>€ 29.700,00</b>	<b>€ 29.700,00</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 29.700,00</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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.455,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 7.100,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta essere divisibile.

## 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:

**€ 25.245,00**

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:

**€ 18.145,00**

Relazione lotto 001 creata in data 19/07/2024

il perito  
Arch. Andrea Tuzzi

