
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

Contro

N. Gen. Rep. **419/17**

Giudice dott.ssa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario dott. **Angelo Chioda**

ELABORATO PERITALE
Aggiornamento 17 gennaio 2022

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. CRNBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39
telefono: 0371439044
cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotecnico.it



Beni in Turano Lodigiano (LO), Via Gramsci, 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in villa sito in comune di Turano Lodigiano (LO), Via Gramsci, 37 facente parte di un edificio indipendente disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato con annesso cortile e giardino di pertinenza.

L'appartamento si sviluppa su tre piani ed è composto da:

- Piano interrato: cantina;
- Piano terra: ingresso;
- Piano primo: soggiorno, cucinotto, due camere da letto, servizio igienico oltre ad un modesto balcone con accesso dalla camera matrimoniale.

L'abitazione è in pessimo stato di conservazione in quanto è evidente che non è mai stato fatto alcun intervento di manutenzione, in particolare nel servizio igienico e nel cucinotto sono presenti importanti ammaloramenti degli intonaci causati da muffe da umidità interna. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 102 mq (escluso giardino e cortile di proprietà).

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

- ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****, ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****
- Foglio 10 particella 93 subalterno 703, categoria A/7, classe 2, superficie catastale mq. 112, vani 6,5 piano S1/T/1, rendita: euro 436,41;

Coerenze:

- dell'unità abitativa da nord in senso orario: Strada Provinciale n. 26, medesima proprietà al sub. 702, Via Gramsci, mapp. 94, mapp. 91.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in comune di Turano Lodigiano (LO), Via Gramsci, 37 facente parte di un edificio indipendente disposto su tre livelli (due piani fuori terra ed uno interrato).

Il negozio con accesso indipendente e con annesso piccolo spazio cortilizio è composto da due locali, deposito e servizio igienico nonché un piccolo porticato.

L'immobile è in scarso stato di conservazione.

Il negozio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 68 mq (escluso il piccolo cortile di proprietà).

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

- ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****, ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****
- Foglio 10 particella 93 subalterno 702, categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq. 56, piano T, rendita: euro 1.119,27;

Coerenze:

- Del negozio da nord in senso orario: cortile sub. 703, via Gramsci, cortile sub. 703, appartamento sub. 703

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale a traffico locale medio con ampia possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, negozi al dettaglio, farmacia; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a destinazione residenziale ed agricola con buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Lodi.

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (5 mt.).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia dei debitori.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di ***** , contro ***** , ***** , ***** , a firma di Notaio ***** in data ***** iscritto a Lodi in data ***** ai nn. *****.

importo ipoteca: 240.000,00 euro

importo capitale: 160.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di mutuo a favore di ***** S.p.a. contro ***** , ***** , ***** a firma di Tribunale di Lodi in data ***** al n. ***** trascritto a Lodi in data ***** ai nn. *****.

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:

Non è possibile esprimere una conformità urbanistico edilizia in quanto la documentazione fornita dal Comune di Turano Lodigiano risulta parziale ed incompleta.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'appartamento: a differenza di quanto riportato in scheda catastale il servizio igienico al piano primo si sviluppa anche sopra il vano scale ed è dotato di finestra.

Per il negozio: a differenza di quanto riportato in scheda catastale il laboratorio è dotato di finestra anche sulla parete sud ed il muro divisorio tra negozio e laboratorio è dotato di ambio vano di passaggio tra i due locali.

Diffomità regolarizzabile mediante presentazione D.I.A. in sanatoria e n. 2 DOCFA.
Oneri totali: 4.000,00 euro esclusi oneri che verranno quantificati dal Comune di Turano Lodigiano al momento della presentazione della pratica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 06/06/2005 ad oggi

- Intestata a ***** nato in ***** in data ***** c.f. *****, ***** nato in ***** in data ***** c.f. ***** e ***** nato in ***** in data ***** c.f. *****, comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal ***** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ***** in data ***** ai nn. ***** trascritto a ***** in data ***** ai nn. *****.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dal 18/05/2005 al 06/06/2005

Intestata a *****, nata a ***** in data ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** in data ***** c.f. ***** comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione testamentaria registrata a ***** in data ***** ai nn. ***** e trascritta presso la Conservatoria di Lodi in data ***** ai numeri *****.

6.2.2 dal 16/12/2004 al 18/05/2005 (prima sub. 1 e 2)

Intestata a *****, nata a ***** in data ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** in data ***** c.f. ***** comproprietari per la quota di 1/4 ciascuno e ***** nata a ***** in data ***** c.f. ***** per la quota di 1/2 in forza di successione testamentaria registrata a ***** in data ***** al n. ***** e trascritta presso la Conservatoria di ***** in data ***** ai numeri *****.

6.2.3 dall'ante ventennio al 16/12/2004

Intestata a ***** nata a ***** in data ***** c.f. ***** e ***** nata a ***** in data ***** c.f. ***** comproprietarie per la quota di 1/2 ciascuna.

Nota:

Non sono presenti le trascrizioni relative alle accettazioni tacite di eredità sia contro ***** sia contro *****.

7. PRATICHE EDILIZIE:

| tipologia pratica | protocollo | note |
|--|-----------------------------------|------|
| Autorizzazione per la modifica della recinzione | del ***** prot. n. ***** | |
| Domanda di permesso di costruire in sanatoria | del ***** prot. n. ***** | |
| Rilascio del permesso di costruire in sanatoria per modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso di cui al precedente | n. ***** del ***** prot. n. ***** | |
| SCIA per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso | del ***** prot. n. ***** | |

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in villa sito in comune di Turano Lodigiano (LO), Via Gramsci, 37 facente parte di un edificio indipendente disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato con annesso cortile e giardino di pertinenza.

L'appartamento si sviluppa su tre piani ed è composto da:

- Piano interrato: cantina;
- Piano terra: ingresso;
- Piano primo: soggiorno, cucinotto, due camere da letto, servizio igienico oltre ad un modesto balcone con accesso dalla camera matrimoniale.

L'abitazione è in pessimo stato di conservazione in quanto è evidente che non è mai stato fatto alcun intervento di manutenzione, in particolare nel servizio igienico e nel cucinotto sono presenti importanti ammaloramenti degli intonaci causati da muffe da umidità interna.



L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 102 mq (escluso giardino e cortile di proprietà).

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

- ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****, ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****
- Foglio 10 particella 93 subalterno 703, categoria A/7, classe 2, superficie catastale mq. 112, vani 6,5 piano S1/T/1, rendita: euro 436,41.

Coerenze:

- dell'unità abitativa da nord in senso orario: Strada Provinciale n. 26, medesima proprietà al sub. 702, Via Gramsci, mapp. 94, mapp. 91.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio è stato edificato prima del 01 settembre 1967.

Altezze nette interne: piano interrato mt 2,00, piano terra mt 2,95, piano primo mt 2,94.

| destinazione | piano | id. catastale | superficie lorda (mq) | coeff. virtualizzazione | superficie lorda equivalente (mq) |
|------------------|-------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| appartamento | T/1 | fg. 10 mapp. 93 sub. 703 | 90,00 | 1,00 | 90,00 |
| balcone | 1 | | 6,40 | 0,20 | 1,28 |
| cantina | S1 | | 50,00 | 0,20 | 10,00 |
| giardino/cortile | T/1 | | 340,00 | 0,02 | 6,80 |
| TOTALE | | | | 486,40 | |

Caratteristiche descrittive:

| caratteristiche strutturali | |
|------------------------------------|--|
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: cemento armato |
| <i>Solai e scale</i> | tipologia: laterocemento |
| <i>Copertura</i> | tipologia: laterocemento |
| <i>Balconi</i> | materiale: soletta in cemento armato con parapetto in muratura |
| componenti edilizi e costruttivi | |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in cotto |
| <i>Serramenti esterni</i> | tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle in legno condizioni: scarse |
| <i>Recinzione</i> | muretto in laterocemento con sovrapposta recinzione in ferro e/o rete metallica plastificata condizioni: buone |
| <i>Cancello carraio e pedonale</i> | cancello carraio a doppio battente in ferro ad apertura manuale cancello pedonale in ferro ad apertura elettrica condizioni: buone |
| <i>Serramenti interni</i> | tipologia: battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: scarse |
| <i>Portone d'ingresso</i> | assente |
| <i>Pavimentazione interna</i> | pavimento generale: seminato pavimenti bagni: monocottura condizioni: scarse |
| <i>Rivestimenti</i> | rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: assente condizioni: scarse |
| impianti | |
| <i>Ascensore</i> | --- |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: scarse |



| | |
|--|---|
| <i>Gas</i> | conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse a vista conformità: certificazione di conformità da verificare. |
| <i>Idrico-sanitario</i> | tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: scarse a vista conformità: certificazione di conformità da verificare |
| <i>Termico</i> | tipologia: impianto con stufe a gas e scaldasalviette per il bagno diffusori: --- condizioni: sufficienti conformità: certificazione di conformità da verificare |
| <i>Climatizzazione</i> | non presente |
| <i>Allarme</i> | non presente |
| <i>Attestato di Prestazione energetica</i> | --- |
| accessori | |
| nessuno | |

Descrizione **negozio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in comune di Turano Lodigiano (LO), Via Gramsci, 37 facente parte di un edificio indipendente disposto su tre livelli (due piani fuori terra ed uno interrato). Il negozio con accesso indipendente e con annesso piccolo spazio cortilizio è composto da due locali, deposito e servizio igienico nonché un piccolo porticato.

L'immobile è in scarso stato di conservazione.

Il negozio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 68 mq (escluso il piccolo cortile di proprietà).

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

- ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****, ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. ***** e ***** (per la quota di 1/3) nato in ***** il ***** c.f. *****
- Foglio 10 particella 93 subalterno 702, categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq. 56, piano T, rendita: euro 1.119,27.

Coerenze:

- dell'unità abitativa da nord in senso orario: cortile sub. 703, via Gramsci, cortile sub. 703, appartamento sub. 703

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio è stato edificato prima del 01 settembre 1967.

Altezze nette interne: mt 2,95.

| destinazione | piano | id. catastale | superficie lorda (mq) | coeff. virtualizzazione | superficie lorda equivalente (mq) |
|---------------|-------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| negozio | | | 67,00 | 1,00 | 67,00 |
| portico | terra | fg. 9 mapp. 93 sub. 702 | 6,40 | 0,20 | 1,28 |
| cortile | | | 12,00 | 0,02 | 0,24 |
| TOTALE | | | 85,40 | | 68,52 |



Caratteristiche descrittive:

| caratteristiche strutturali | |
|--|--|
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: cemento armato |
| <i>Solai e scale</i> | tipologia: laterocemento |
| <i>Copertura</i> | tipologia: laterocemento |
| <i>Balconi</i> | materiale: soletta in cemento armato con parapetto in muratura |
| componenti edilizi e costruttivi | |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in cotto |
| <i>Serramenti esterni</i> | tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle in legno condizioni: scarse |
| <i>Recinzione</i> | muretto in laterocemento con sovrapposta recinzione in ferro e/o rete metallica plastificata condizioni: buone |
| <i>Cancello pedonale</i> | cancello pedonale in ferro ad apertura elettrica condizioni: buone |
| <i>Serramenti interni</i> | tipologia: battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: scarse |
| <i>Portone d'ingresso</i> | assente |
| <i>Pavimentazione interna</i> | pavimento generale: monocottura pavimenti bagni: monocottura condizioni: sufficienti |
| <i>Rivestimenti</i> | rivestimenti: monocottura condizioni: sufficienti |
| impianti | |
| <i>Ascensore</i> | --- |
| <i>Citofonico</i> | --- |
| <i>Gas</i> | tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e caldaia |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare. |
| <i>Idrico-sanitario</i> | tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: scarse a vista conformità: certificazione di conformità da verificare |
| <i>Termico</i> | tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale interna di tipo "C" diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse a vista conformità: certificazione di conformità da verificare |
| <i>Climatizzazione</i> | non presente |
| <i>Allarme</i> | non presente |
| <i>Attestato di Prestazione energetica</i> | --- |
| accessori | |
| | nessuno |



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima:**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà 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 Turano Lodigiano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Turano Lodigiano, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

| ID | immobile | superficie lorda equivalente (mq) | valore unitario (€/mq) | valore complessivo | quota | valore diritto o quota |
|---------------|--------------|--|------------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| A | appartamento | 108,08 | € 730,00 € | 78.898,40 | 1,00 | € 78.898,40 |
| B | negozio | 68,52 | € 700,00 € | 47.964,00 | 1,00 | € 47.964,00 |
| TOTALE | | 176,60 | € | € 126.862,40 | | € 126.862,40 |

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. | € | 19.029,36 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale. | € | 4.000,00 |
| 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. | € | 107.833,04 |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale. | € | 103.833,04 |

