

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

Contro

\*\*\*

N. Gen. Rep. **8/2024**

**Giudice Dr.ssa Grazia Concetta Roca**  
**Custode Giudiziario Avv. Chiara Gigliotti**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*

*con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47*

*telefono: 0371549305*

*email: ing.scotti@piazzavittoria.it*



**Beni in Casaletto Lodigiano, fraz. Mairano (LO) Via Lambro n. 39  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Casaletto Lodigiano, frazione Mairano (LO) Via Lambro n. 39 (già Via Lambro n. 31/A).  
L'immobile è distribuito su due livelli, rispettivamente ai piani terreno e primo di un fabbricato, collegati internamente da scala ed è così composto:
- al piano terreno: ingresso, soggiorno e cucina abitabile;
  - al piano primo: due camere da letto.
- Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **77 mq**.  
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casaletto Lodigiano con il Foglio 4, Mappale 90, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, piani T/1, rendita: € 99,93.  
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 89, mappale 96 (descritto al punto B), mappale 541 per due lati.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Casaletto Lodigiano, frazione Mairano (LO) Via Lambro n. 39 (già Via Lambro n. 31/A).  
L'immobile è inserito in una porzione di fabbricato contigua e collegata alla porzione descritta al punto A ed è composto da un locale bagno ed un locale di ingresso all'appartamento dal cortile, con annessa area esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un box, autorizzato ma non censito al catasto.  
La porzione di fabbricato residenziale sviluppa una superficie coperta di circa **15 mq**.  
Il box si presenta come un container cui si accede solo da porta pedonale, sviluppa una superficie coperta di circa **10 mq**. Le sue dimensioni non lo rendono idoneo a ricoverare autovetture.  
L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casaletto Lodigiano con il Foglio 4, Mappale 96, categoria A/3, classe 4, vani 1,5, piano T, rendita: € 69,72.  
Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 95 per due lati, Via Lambro, mappale 541, mappale 90 (descritto al punto A) e mappale 89.  
*Si precisa che il box, non presente in mappa catastale, insiste su area al mapp. 96, oggetto di pignoramento.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: campo sportivo, farmacia, negozi al dettaglio, spazi verdi.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nelle disponibilità del nucleo familiare del sig. Occhiuto Andrea, debitore esecutato.

**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: **Nessuna**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\* contro i sig.ri \*\*\* e \*\*\*, a firma del Notaio \*\*\* del 26.10.2006 nn. 326615/13801 iscritto a Lodi il 08.11.2006 ai nn. 26361/6983.
  - Importo capitale: 145.000,00 €
  - Importo ipoteca: 290.000,00 €

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* emesso dal Tribunale di Lodi in data 28.12.2023 rep. n. 3926, trascritto a Lodi in data 09.02.2024 nn. 2240/1557.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre informazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia – non dichiarabile.*

##### Relativamente al fabbricato

Non è possibile verificare la conformità urbanistica-edilizia delle unità oggetto di pignoramento. Come attestato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleto Lodigiano, nell'archivio comunale non sono reperibili pratiche edilizie relative al corpo di fabbrica in cui sono inserite le unità immobiliari, la cui edificazione è antecedente il 01/09/1967.

##### Relativamente al box (container) insistente sul mapp. 96

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del box conservate nell'archivio comunale di Casaleto Lodigiano, si osserva che non corrispondono materiali, elementi strutturali e finiture, realizzate in opera in difformità da quanto indicato in progetto presentato. Autorizzata la costruzione di un box in muratura chiuso da serranda in ferro; in loco è presente un container con struttura a pannelli, con porta di accesso solo pedonale.

Tali difformità sono regolarizzabili a mezzo presentazione di SCIA in sanatoria, il cui costo tra oblazione ed oneri professionali è valutabile in Euro 2.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale – non dichiarabile.*

Non è possibile verificare la conformità catastale dell'unità descritta al punto "A" in quanto la planimetria non risulta reperibile dagli archivi catastali.

Circa l'unità descritta al punto "B", si rilevano le seguenti difformità:

- Il locale identificato in planimetria come "locale caldaia" è in realtà il locale di ingresso all'alloggio dal cortile al mapp. 96;
- Ai locali di cui al mapp. 90 (che costituiscono gli spazi abitativi dell'alloggio) non si accede dal bagno (come indicato in planimetria catastale) ma dal "locale caldaia" che in realtà è il locale di ingresso all'appartamento dal cortile al mapp. 96.

Il box (container) insistente sull'area al mapp. 96 non è accatastato.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) il cui costo, comprensivo di diritti catastali, è quantificato in Euro 650,00.

Il costo per l'inserimento nelle mappe catastali del box al mapp. 96 è quantificato in Euro 1.200,00.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'ultimo biennio: -

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

##### **IMMOBILE DESCRITTO AL PUNTO A**

**(Dal 11/09/2018 ad oggi)**

\*\*\*, \*\*\* e \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*.

Si precisa che il sig. \*\*\* fratello di \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*, ha dichiarato di rinunciare all'eredità morendo dismessa dalla madre \*\*\* e dal padre \*\*\*, in ambito del procedimento *actio interrogatoria* ex artt. 481 c.c. e 749 cpc (Tribunale di Lodi R.G. N. 232/2023 V.G.)

**L'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario è stata emessa dal Tribunale di Lodi il 16.06.2023 rep. n. 1555, ed è stata trascritta a Lodi il 12/07/2023 ai nn. 11966/8042. La procedura di inventario non risulta, ad oggi, completata.**



**(Dal 29/03/2016 ad 11/09/2018)**

\*\*\* per la quota di 2/12 di piena proprietà, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* per 1/12 di piena proprietà ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*. La denuncia di successione è stata registrata il 04.11.2016 num. 581 vol. 9990, trascritta a Lodi il 29.03.2017 ai nn. 5607/3696.

**L'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario è stata emessa dal Tribunale di Lodi il 16.06.2023 rep. n. 1621, accettata in data 27.06.2024 dai signori \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* e trascritta a Lodi il 12/07/2023 ai nn. 11965/8041.**

Si precisa che la restante quota di 6/12 di proprietà era già in capo al sig. \*\*\* in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data 26.10.2006 rep. n. 326614/13800, trascritto a Lodi 08.11.2006 ai nn. 26359/14867.

**(Dal 26/10/2006 ad 29/03/2016)**

\*\*\* e \*\*\*, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data 26.10.2006 rep. n. 326614/13800, trascritto a Lodi 08.11.2006 ai nn. 26359/14867.

**(Da data antecedente al ventennio al 26.10.2006)**

\*\*\* e \*\*\*, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data 10.12.1981 rep. n. 6101, trascritta a Lodi 06.01.1982 ai nn. 119/93 per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

La restante quota di 1/3 di proprietà era già in capo alla sig.ra \*\*\*, in forza di successione legale di \*\*\*. La denuncia di successione è stata registrata il 14.05.1981 num. 57 vol. 40, trascritta a Lodi il 24.06.1981 ai nn. 5435/3848.

**L'accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata del Notaio \*\*\* del 26.10.2006 rep. n. 326614/13800 è stata trascritta a Lodi il 08.11.2006 ai nn. 26357/14865**

**IMMOBILE DESCRITTO AL PUNTO B**

**(Dal 11/09/2018 ad oggi)**

\*\*\*, \*\*\* e \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*.

Si precisa che il sig. \*\*\* fratello di \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*, ha dichiarato di rinunciare all'eredità morendo dismessa dalla madre \*\*\* e dal padre \*\*\*, in ambito del procedimento *actio interrogatoria* ex artt. 481 c.c. e 749 cpc (Tribunale di Lodi R.G. N. 232/2023 V.G.)

**L'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario è stata emessa dal Tribunale di Lodi il 16.06.2023 rep. n. 1555, ed è stata trascritta a Lodi il 12/07/2023 ai nn. 11966/8042. La procedura di inventario non risulta, ad oggi, completata.**

**(Dal 29/03/2016 ad 11/09/2018)**

\*\*\* per la quota di 2/12 di piena proprietà e \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* per 1/12 di piena proprietà ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*. La denuncia di successione è stata registrata il 04.11.2016 num. 581 vol. 9990, trascritta a Lodi il 29.03.2017 ai nn. 5607/3696.

**L'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario è stata emessa dal Tribunale di Lodi il 16.06.2023 rep. n. 1621, accettata in data 27.06.2024 dai signori \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* e trascritta a Lodi il 12/07/2023 ai nn. 11965/8041.**

Si precisa che la restante quota di 6/12 di proprietà era già in capo al sig. \*\*\* in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data 26.10.2006 rep. n. 326614/13800, trascritto a Lodi 08.11.2006 ai nn. 26359/14867.

**(Dal 26/10/2006 ad 29/03/2016)**

\*\*\* e \*\*\*, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\* in data 26.10.2006 rep. n. 326614/13800, trascritta a Lodi 08.11.2006 ai nn. 26360/14868.



**(Dal 06.04.2006 al 26/10/2006)**

\*\*\* e \*\*\* per 1/6 di piena proprietà ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*. La denuncia di successione è stata registrata il 24.10.2006 num. 18 vol. 246, trascritta a Lodi il 14.12.2006 ai nn. 30108/16812.

**L'accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata del Notaio \*\*\* del 26.10.2006 rep. n. 326614/13800 è stata trascritta a Lodi il 08.11.2006 ai nn. 26358/14866.**

*La restante quota di 4/6 di proprietà era già in capo ai sig.ri \*\*\* e \*\*\*, in forza di successione in morte di \*\*\*. La denuncia di successione è stata registrata il 24.10.2006 num. 246 vol. 17, trascritta a Lodi il 06.02.2007 ai nn. 3188/1540.*

**(Da data antecedente al ventennio al 06.04.2006)**

\*\*\*, \*\*\*, \*\*\* per 1/3 di piena proprietà ciascuno in forza di successione in morte di \*\*\*. La denuncia di successione è stata registrata il 24.10.2006 num. 246 vol. 17, trascritta a Lodi il 06.02.2007 ai nn. 3188/1540.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato in cui gli immobili oggetti di pignoramento sono inseriti è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967. Dal Comune di Casaleto Lodigiano è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- prat. n. 32/1975, Nulla Osta per la costruzione di una recinzione;
- prat. n. 34/1991, autorizzazione edilizia – costruzione box e realizzazione recinzione.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Casaleto Lodigiano, frazione Mairano (LO) Via Lambro n. 39 (già Via Lambro n. 31/A).

L'immobile è distribuito su due livelli, rispettivamente ai piani terreno e primo di un fabbricato, collegati internamente da scala ed è così composto:

- al piano terreno: ingresso, soggiorno e cucina abitabile;
- al piano primo: due camere da letto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **77 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casaleto Lodigiano con il Foglio 4, Mappale 90, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, piani T/1, rendita: € 99,93.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 89, mappale 96 (descritto al punto B), mappale 541 per due lati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura
Strutture orizzontali:	materiale: legno / laterocemento
Travi:	materiale: --
Solai:	tipologia: --
Copertura	tipologia: a falde

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ante a battente con protezione tapparelle
Infissi interni:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato
Pavimentazione interna:	tipologia: piastrelle

Impianti:

Idrico:	tipologia: sottotraccia
Gas:	tipologia: sottotraccia
Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Termico:	tipologia: autonomo con radiatori.



Descrizione **porzione fabbricato** di cui al punto **B, con box (container)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Casaletto Lodigiano, frazione Mairano (LO) Via Lambro n. 39 (già Via Lambro n. 31/A).

L'immobile è inserito in una porzione di fabbricato contigua e collegata alla porzione descritta al punto A ed è composto da un locale bagno ed un locale di ingresso all'appartamento dal cortile, con annessa area esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un box, autorizzato ma non censito al catasto.

La porzione di fabbricato residenziale sviluppa una superficie coperta di circa **15 mq.**

Il box si presenta come un container cui si accede solo da porta pedonale, sviluppa una superficie coperta di circa **10 mq.** Le sue dimensioni non lo rendono idoneo a ricoverare autovetture.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Casaletto Lodigiano con il Foglio 4, Mappale 96, categoria A/3, classe 4, vani 1,5, piano T, rendita: € 69,72.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 95 per due lati, Via Lambro, mappale 541, mappale 90 (descritto al punto A) e mappale 89.

*Si precisa che il box, non presente in mappa catastale, insiste su area al mapp. 96, oggetto di pignoramento.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo (container)	Sup. reale lorda	10,00	A corpo	10,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un 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 e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Casaletto Lodigiano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casaletto Lodigiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	77	€ 61.600,00	€ 61.600,00
<b>B</b>	<b>appartamento</b>	15	€ 12.000,00	€ 12.000,00
<b>B</b>	<b>box singolo (container)</b>	10	€ 3.000,00	€ 3.000,00
				<b>€ 76.600,00</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:

**€ 11.490,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.850,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

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:

**€ 61.260,00**

Relazione lotto 001 creata in data 16/09/2024  
Codice documento: E071-24-000008-001

il perito  
Ing. Gianluca Scotti

