
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000198/18**

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Paola Pavesi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 05159390961

con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1

cellulare: 3403659773
fax: 0371548569
email: ing.mondonico@gmail.com

**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.
L'area, azzonata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **3718**.
L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 524 qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3718 mq, reddito agrario: 17,28 €, reddito domenicale: 28,23 €.
Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 523, mapp. 525, mapp. 558, mapp. 559, mapp. 421, mapp. 367
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.
L'area, azzonata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **80**.
L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 525, qualità RELACQ ES, superficie catastale 80 mq.
Coerenze da Nord in linea di contorno: beni altro foglio, mapp. 481, mapp. 558, mapp. 524, mapp. 523

Per quanto a conoscenza dello scrivente è emerso che tutti gli altri proprietari dei terreni facente parte del comparto PL1 hanno presentato con istanza del 18.05.2021 prot. gen. 2387, domanda di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo PL1, di fatto volendo dar seguito alla convenzione a firma dott. Stucchi del 26 ottobre 2007 rep. 165612/57198 che regola l'intervento.

Il provvedimento è oggi sospeso dovendo essere individuate le pertinenze sia in termini di aree da cedere sia in termini di oneri e monetizzazione da corrispondere che di opere da eseguire

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, anche se risulta in parte condotto come seminativo.

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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499 trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

- 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: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala la convenzione edilizia a firma Dott. *** del 26.10.2007 rep. 165612/57198 tra il Comune di Guardamiglio, la *** e soggetti terzi, trascritta a Lodi il 26.11.2007 ai nn. 27734/14057, che regola l'intervento edilizio sul comparto PL1 come individuato dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Il Piano di Lottizzazione approvato, normato da detta convenzione, ha la durata di 10 anni salvo proroga automatica di tre anni.

6.1 Attuali proprietari:

(dal 19.04.2006 ad oggi)

*** in forza di atto dicompravendita a firma di Dott. *** in data 19/04/2006 ai nn.

158210/52828, trascritto a

Lodi in data 15/05/2006 ai nn. 11323/6564.

6.2 Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 19.04.2006)

*** e *** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 27/03/1974 ai nn.

12262/6271, registrato a Codogno in data 12/04/1974 ai nn. 516/122, trascritto a Lodi in data

26/04/1974 ai nn. 2998/2225 Con questo atto sono stati acquistati i terreni nella loro identificazione originaria (foglio 7 mappale 3)

7. PRATICHE EDILIZIE:Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azionata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **3718**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO):

foglio 7, mappale 524 qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3718, reddito agrario: 17,28 €, reddito domenicale: 28,23 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 523, mapp. 525, mapp. 558, mapp. 559, mapp. 421, mapp. 367

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	3.718,00	1,00	3.718,00
	Sup. reale lorda	3.718,00		3.718,00

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azionata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **80**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO):

foglio 7, mappale 525, qualità RELACQ ES, superficie catastale 80 mq.

Coerenze da Nord in linea di contorno: beni altro foglio, mapp. 481, mapp. 558, mapp. 524, mapp. 523

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	Sup. reale lorda	80,00		80,00

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n. 37 del 25.10.2018 l'immobile è identificato nella zona Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1

Norme tecniche ed indici: art. 3.15 delle NTA del Documento di Piano e specifico riferimento alla Convenzione Edilizia da cui si evince che nel complessivo del PL1:

- superficie territoriale considerata (St): 7.694 mq;
 - superficie a strade e marciapiedi: 791,71 mq;
 - superficie a parcheggio primario: 187,87 mq;
 - superficie fondiaria risultante (Sf): 6.714,42 mq;
 - superficie Volume complessivo ammesso (Vc): 6.924,60 mc
- cui corrisponde un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,9 mc/mq (rispetto quindi all'area territoriale).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.****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. 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. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Guardamiglio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Guardamiglio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari della zona, Camera di Commercio di Lodi, Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	3718	241.670,00 €	241.670,00 €
B	terreno residenziale	80	5.200,00 €	5.200,00 €
			246.870,00 €	246.870,00 €

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:	37.030,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
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: **209.839,50 €**