

TRIBUNALE DI LODI  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 120/22



Giudice: Dr.ssa Grazia C. Roca  
Custode Giudiziario: avv. Paola Chioda

ELABORATO PERITALE LOTTO 3

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35*  
*Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009*  
*C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156*  
*con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13*  
*telefono 0377832144*  
*cellulare:3387009009*  
*fax 0377832144*  
*e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com*

---

Giudice: Dr.ssa Grazia C. Roca  
Custode Giudiziario: avv. Paola Chioda  
Perito: ing. Silvia Croce  
pag. 1



## INDICE ELABORATI PERITALI

|  |    |
|--|----|
| IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 3  |
| DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:                            | 4  |
| STATO DI POSSESSO  | 4  |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:                              | 5  |
| ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE                      | 7  |
| ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:                        | 7  |
| PRATICHE EDILIZIE:                                       | 8  |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:                        | 14 |



Bene immobile sito in ORIO LITTA (LO)  
Via Mazzini n.8  
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo in palazzina avente accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune a tutte le u.i..

Non è qui ricompreso il diritto di passo attraverso la particella 364 da pubblica via ma è consentito l'attraversamento pedonale per il raggiungimento del locale caldaia comune.

Composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno.

Si estrae dall'atto di provenienza dell'intero fabbricato edificato sul mappale 791 del foglio 5 a favore \* a firma notaio \* del 03/02/1984 n. rep.138894/13901: *"... omissis.... 3) i cortili ai mappali 364 e 791 sono soggetti alla servitù passiva di accesso pedonale e carraio lungo il lato ovest e per una striscia di 3 metri a favore della proprietà al mappale 342 del foglio 5; 4) il cortile al mappale 791 è gravato da servitù di vedute e di fognature a favore della proprietà confinante ai mappali 639-337-338-340-336-335-334 precisandosi che la fognatura riguarda solo il mappale 639...."*

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

|                       |    |       |
|-----------------------|----|-------|
| Superficie principale | mq | 74,00 |
| sommano mq            |    | 74,00 |

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.703, categoria A/4<sup>1</sup> - classe 4 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale<sup>2</sup> mq 67 – totale escluse aree scoperte<sup>3</sup> mq 67<sup>4</sup> - Rendita € 144,09

Via Mazzini n.8 - piano: T-1

Coerenze in contorno:

a nord-est e sud-est cortile comune mappale 791, a sud ovest mappale 364, nord-ovest beni sub.3 e vano scala comune

<sup>1</sup> A/4: Abitazioni di tipo popolare

<sup>2</sup> Si osserva che la superficie catastale indicata è inferiore al valore rilevato. Poiché tale dato non incide sulla rendita non si provvede alla correzione

<sup>3</sup> Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

<sup>4</sup> Dati relativi alla planimetria protocollata il 13/07/2012 al n. LO0052937



- A.1 Box singolo Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al piano seminterrato, pertinenziale all'unità abitativa, posta in Comune di Orio Litta via Mazzini n.8.  
Poiché l'accesso dalla pubblica via attraverso la particella 364 non è qui ricompreso, il box viene qui ceduto come ripostiglio/cantina.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

|  |    |       |
|--|----|-------|
| Superficie box (cantina non collegata) | mq | 14,40 |
| sommano mq                             |    | 14,40 |

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.9, categoria C/6<sup>5</sup>  
- classe 5 – consistenza mq 13<sup>6</sup> – superficie catastale  
totale mq 16 - Rendita € 34,24  
Via Mazzini n.8 - piano: S1

Coerenze:

a nord-est cortile comune mappale 791, a sud-est beni sub.702,  
a sud-ovest corsello comune, a sud-est beni sub.8

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona:           | centrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti  |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Residenziali, commerciale  |
| Servizi offerti dalla zona:     | La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.           |
| Principali centri limitrofi     | I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 40,0), Lodi (Km 20,0) |
| Collegamenti pubblici           | Autobus, ferrovia  |

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18/01/2023 le u.i. risultavano occupate. Successivamente il box è stato liberato per disdetta del contratto di locazione. L'appartamento risulta occupato senza titolo.

---

<sup>5</sup> C/6: Autorimessa. La scrivente non provvede alla modifica di categoria catastale poiché urbanisticamente autorizzato a box. Il diritto di passaggio attraverso la particella 364 non è qui ricompreso.

<sup>6</sup> Dati relativi alla planimetria presentata il 06/04/1987 prot. n. 64225



Il contratto in essere è stato disdettato e scaduto il 20/07/2024.

Canone: 3.800,00 €/anno oltre spese condominiali pattuite in 200,00 €/anno

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:

4.1.3.1 TRASCRIZIONE nn.10453/7187 del 29/10/1984

Atto di asservimento di box al maggior fabbricato posto in Comune di Orio Litta fg.5 mappale 791 autenticato il 14/10/1984 al n. rep. 139818 avv. \*, registrato a Corteolona il 17/10/1984 al n.1739, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29/10/1984 ai nn.10453/7187

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:

4.2.1.1 ISCRIZIONE nn.7469/1762 del 04/05/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \* e contro \* e contro \* e contro quale debitore non datore di ipoteca \*, a firma notaio \* in data 12/04/2011 al rep. n.4623/3233, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 04/05/2011 ai nn.7469/1762

Importo: 400.000,00 €

capitale: 200.000,00 €

durata: 10 anni

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 sub.702, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9*

4.2.1.2 ISCRIZIONE nn.3732/613 del 11/03/2016

Ipoteca giudiziale derivante da riscossione ruolo a favore di \* e contro \*, a firma \* in data 08/03/2016 al rep. n.559/13516, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 11/03/2016 ai nn.3732/613

Importo: 67.022,08 €

capitale: 35.511,04 €

durata: 10 anni



*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5  
particella 791 sub.702, 3, 703, 5, 6, 7, 8, 9, particella 658 e 85*

4.2.1.3 ISCRIZIONE nn.15026/2777 del 07/10/2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di \* e contro \* a firma del Tribunale di Lodi in data 08/07/2016 al rep. n. 2183, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 07/10/2016 ai nn.15026/2777

Importo: 45.000,00 €

capitale: 27.145,86 €

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5  
particella 791 sub.702, 3, 703, 5, 6, 7, 8, 9, ... omissis*

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.12460/8380 del 12/07/2022

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \* \*, e contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 23/06/2022 ai nn.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 12/07/2022 ai nn.12640/8380

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5  
particella 791 sub.702, 3, 4 (ora sub.703), 5, 6, 7, 8, 9*

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 confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla concessione edilizia rilasciata n.47/86 avente oggetto l'intero immobile e successiva variante SCIA prot. n.3232/2012, si riscontra:

appartamento: difforme per; traslazione di cm 20 del tavolato tra disimpegno e bagno, a favore del disimpegno; traslazione di 30 cm della parete in cartongesso con vano porta di accesso alla camera; demolizione parziale di tavolato tra disimpegno e cucina; box doccia nella camera.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla concessione edilizia rilasciata n.83/84 avente oggetto la costruzione di box, si riscontra:

box: difforme per maggior lunghezza netta di circa cm 15 e minor dimensione della basculante di accesso

Sanabili mediante:

redazione e presentazione di pratica in sanatoria



Costi di regolarizzazione:

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

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agencia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra:

appartamento: conforme

box: conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

5.2 Spese condominiali

L'immobile è privo di amministratore. Le spese vengono ripartite dalla proprietà agli inquilini.

L'edificio in cui sono inseriti i beni è costituito da complessive otto u.i. in due corpi staccati, di unico proprietario ed è privo di amministratore. Al termine dell'assegnazione delle singole u.i. dovrà essere costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 25/03/2023 ad oggi

\*

e quindi per l'intero in forza di riunione di diritti per morte dell'usufruttuario in data 25/03/2023, riunione di usufrutto voltura n.4243.4/2024 – pratica n. LO0048184 in atti dal 13/09/2024

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 sub. 702, 703, 3, 5, 6, 7, 8, 9*

6.1.2 Dal 03/12/1991 (data ante ventennio) al 25/03/2023

\*

e quindi per l'intero proprietari in forza di atto di donazione accettata del 03/12/1991 n. rep. 151382 in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 22/01/1991 ai nn.1232/905



*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 schede protocollo n.ri 64206, 64207, 64208, 64209, 64210, 64211, 64223, 64224, 64225, 64226, 64227 (oggi individuate ai sub.702, 703, 3, 5, 6, 7, 8, 9)*

*Nota: Il citato verbale di donazione è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 03/02/1984 (data ante ventennio) al 03/12/1991 (data ante ventennio)

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 03/02/1984 n. rep. 138894/13901 in autentica notaio \*, registrato a Corteolona il 20/02/1984 ai nn.361/107, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 01/03/1984 ai nn.2721/1964

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Orio Litta (LO) foglio 5 particella 791 schede protocollo n.ri 64206, 64207, 64208, 64209, 64210, 64211, 64223, 64224, 64225, 64226, 64227 (oggi individuate ai sub.702, 703, 3, 5, 6, 7, 8, 9)*

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premesso che trattasi di immobile edificato anteriormente al 01/09/1967 e di cui non si è reperito il titolo originario, l'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i seguenti titoli successivi:

7.1 Nulla Osta n.25/1968

Denuncia di opere edili per riforma ed ampliamento fabbricato in via Mazzini – demolizione wc e ripostigli presentata da \* in data 08/07/1968, rilasciata il 28/08/1968 pratica n.25

7.2 Variante a Nulla Osta n.25/1968

Denuncia di variante al Nulla Osta protocollato il 09/08/1968 presentata da \* in data 11/04/1969, rilasciata il 29/04/1969  
Abitabilità n.25/68 rilasciata il 16/11/1971

7.3 Concessione Edilizia n.77/83

Domanda di concessione edilizia per la costruzione di tavolato interno



- per divisorio negozio, formazione di vetrine in sostituzione di finestre, apertura di nuova finestra, costruzione tavolato perimetrale con intercapedine di lana di vetro presentata da \* in data 31/08/1973 prot. n.2098, rilasciata il 07/09/1983 pratica n.77/83
- 7.4 Concessione Edilizia n.86/83  
Domanda di concessione edilizia per ampliamento fabbricato e negozio presentata da \* in data 20/09/1983 prot. n.2268, rilasciata il 26/10/1983 pratica n.86/83  
In data 04/04/1984 la Concessione n.86/83 è stata volturata a favore di \*
- 7.5 Concessione Edilizia n.83/84  
Domanda di concessione edilizia per costruzione di box presentata da \* in data 17/10/1984 prot. n.2561, rilasciata il 21/11/1984 pratica n.83/84  
I box sono stati asserviti al fabbricato posto in Comune di Orio Litta al foglio 5 mappale 791 con atto a firma notaio \* in data 14/10/1984 n.rep.139818, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29/10/1984 ai nn.10453/7187
- 7.6 Concessione Edilizia n.8/85 variante alla C.E. n.83/84  
Domanda di variante alla concessione edilizia n.83/84 e formazione parcheggio scoperto presentata da \* in data 21/03/1985 prot. n.768, rilasciata il 24/04/1985 pratica n.8/85  
I box sono stati asserviti al fabbricato posto in Comune di Orio Litta al foglio 5 mappale 791 con atto a firma notaio \* in data 14/10/1984 n.rep.139818, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 29/10/1984 ai nn.10453/7187
- 7.7 Concessione Edilizia n.47/86 variante alla C.E. n.86/83  
Domanda di variante alla C.E. n.86/83 per modifica di portico balconi e terrazza (u.i. fg.5 mappale 791 al PT, P1 e P2) presentata da \* in data 04/06/1986 prot. n.1285, rilasciata il 09/07/1986 pratica n.47/86  
In data 04/04/1984 la Concessione n.86/83 è stata volturata a favore di \*
- 7.8 Domanda di agibilità  
Domanda del certificato di agibilità dei box edificati in forza della C.E. 83/84 e C.E. n.5/85 presentata da \* in data 14/04/1987 prot. n.941, rilasciata il 30/05/1987 prot. n.941 pratica n.8/85  
In data 04/04/1984 la Concessione n.86/83 è stata volturata a favore di \*
- 7.9 Concessione Edilizia n.36/87 variante alla C.E. n.47/86  
Domanda di variante alla C.E. n.47/86 per modifica chiusura finestra, apertura porta, trasformazione porta in finestra, spostamento di n2 porte e chiusura porta interna terrazza (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata



da \* in data 14/04/1987 prot. n.944, rilasciata il 28/04/1987 pratica n.36/87

Agibilità richiesta in data 14/04/1987 prot. n.943 e rilasciata in data 14/05/1987 prot. n.943 pratica n.36/87

7.10 Concessione Edilizia n.39/93

Domanda di autorizzazione edilizia per esecuzione servizio igienico – adeguamento regolamento d’igiene art.4.5.5 (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 30/06/1993 prot. n.1783, rilasciata il 01/07/1993 pratica n.39/93

Agibilità richiesta in data 06/10/1993 prot. n.2617 e rilasciata in data 05/11/1993 prot. n.2617 pratica n.39/93

7.11 DIA prot. n.4585 del 17/12/1997

Denuncia di inizio attività per demolizione di tavolato al piano terra (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 17/12/1997 prot. n.4585

7.12 Concessione Edilizia n.3/98

Domanda di concessione edilizia per ampliamento negozio per formazione zona forno (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 21/01/1998 prot. n.215, rilasciata il 03/03/1998 pratica n.3/98

7.13 DIA prot. n.2560 del 27/07/1998 – variante alla C.E. n.3/98

Denuncia di inizio attività per opere in variante alla C.E. .03/98 per ampliamento zona forno (u.i. fg.5 mappale 791 al PT) presentata da \* in data 27/07/1998 prot. n.2560

Agibilità richiesta in data 04/08/1998 prot. n.2640

7.14 SCIA prot. n.3232 del 11/07/2012

Segnalazione certificata di inizio attività per formazione di parete in cartongesso e cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione (u.i. fg.5 mappale 791 sub.4) presentata da \* in data 11/07/2012 prot. n.3232  
Agibilità richiesta in data 04/08/1998 prot. n.2640

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo in palazzina avente accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune a tutte le u.i..

Non è qui ricompreso il diritto di passo attraverso la particella 364 da pubblica via ma è consentito l’attraversamento pedonale per il raggiungimento del locale caldaia comune.

Composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno.

Si estrae dall’atto di provenienza dell’intero fabbricato edificato sul mappale 791 del foglio 5 a favore \* a firma notaio \* del 03/02/1984 n. rep.138894/13901: “... *omissis*... 3) i cortili ai mappali 364 e 791 sono soggetti alla servitù passiva di accesso pedonale



e carraio lungo il lato ovest e per una striscia di 3 metri a favore della proprietà al mappale 342 del foglio 5; 4) il cortile al mappale 791 è gravato da servitù di vedute e di fognature a favore della proprietà confinante ai mappali 639-337-338-340-336-335-334 precisandosi che la fognatura riguarda solo il mappale 639....”

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

|                       |    |       |
|-----------------------|----|-------|
| Superficie principale | mq | 74,00 |
| sommano mq            |    | 74,00 |

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.703, categoria A/4<sup>7</sup> - classe 4 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale<sup>8</sup> mq 67 – totale escluse aree scoperte<sup>9</sup> mq 67<sup>10</sup> - Rendita € 144,09

Via Mazzini n.8 - piano: T-1

Coerenze in contorno:

a nord-est e sud-est cortile comune mappale 791, a sud ovest mappale 364, nord-ovest beni sub.3 e vano scala comune

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

PGT: Art.23 delle NdA Nuclei di antica formazione. Si rimanda alle tavole del Piano delle Regole. Sull'immobile sono consentiti i seguenti tipo di intervento: conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)

SUPERFICI

| Destinazione          | Parametro | Valore reale/potenziale | Coeff. Raguaglio | Valore equivalente |
|-----------------------|-----------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Superficie principale | SLP       | 74,00                   | 1,00             | 74,00              |
|                       |           |                         | sommano mq       | 74,00              |

*Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C*

<sup>7</sup> A/4: Abitazioni di tipo popolare

<sup>8</sup> Si osserva che la superficie catastale indicata è inferiore al valore rilevato. Poiché tale dato non incide sulla rendita non si provvede alla correzione

<sup>9</sup> Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

<sup>10</sup> Dati relativi alla planimetria protocollata il 13/07/2012 al n. LO0052937



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Fondazioni:</i>          | non visibile                                 |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: cemento armato e muratura         |
| <i>Travi:</i>               | materiale: cemento armato                    |
| <i>Solai</i>                | tipologia: c.a. e laterizio                  |
| <i>Copertura:</i>           | tipologia: a falde, materiale: laterocemento |
| <i>Scale</i>                | Interne, materiale: cemento armato           |
| <i>Balconi</i>              | -  |

Componenti edilizie e costruttive:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i>        | tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, semplice in bagno, zanzariere, imposte, condizioni: scarse |
| <i>Infissi interni</i>        | tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: discrete  |
| <i>Manto di copertura</i>     | Materiale: marsigliese e porzione a sola guaina, condizioni: scarse  |
| <i>Pareti esterne:</i>        | Materiale: muratura priva di coibentazione: non verificabile,  |
| <i>Pavim. Interna:</i>        | materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete   |
| <i>Plafoni</i>                | materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti<br><i>Si rilevano alcune tracce di umidità in posizione d'angolo a soffitto</i>  |
| <i>Rivestimento</i>           | materiale: piastrelle ceramica, condizioni: discrete   |
| <i>Porta di ingresso</i>      | tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti  |
| <i>Scale interne</i>          | chiuse, in posizione centrale, condizioni: scarse  |
| Impianti:                     |  |
| <i>Antifurto</i>              | non presente   |
| <i>Ascensore condominiale</i> | Non presente   |
| <i>Citofonico</i>             | Videocitofono, funzionamento e conformità da verificare  |
| <i>Condizionamento</i>        | -  |
| <i>Gas</i>                    | conformità: da verificare  |



|                       |  |
|-----------------------|--|
| <i>Energia solare</i> | non presente   |
| <i>Elettrico</i>      | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare   |
| <i>Fognatura:</i>     | tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.  |
| <i>Idrico</i>         | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. |
| <i>telefonico</i>     | Da verificare  |
| <i>Termico</i>        | Riscaldamento condominiale, generatore ACS autonomo, diffusori: radiatori, conformità: da verificare.  |

### Descrizione box singolo di cui al punto A.1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al piano seminterrato, pertinenziale all'unità abitativa, posta in Comune di Orio Litta via Mazzini n.8.

Poiché l'accesso dalla pubblica via attraverso la particella 364 non è qui ricompreso, il box viene qui ceduto come ripostiglio/cantina.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

|  |            |       |
|--|------------|-------|
| Superficie box (cantina non collegata) | mq         | 14,40 |
|  | sommano mq | 14,40 |

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 5 particella 791 sub.9, categoria C/6<sup>11</sup> - classe 5 – consistenza mq 13<sup>12</sup> – superficie catastale totale mq 16 - Rendita € 34,24  
Via Mazzini n.8 - piano: S1

Coerenze:

a nord-est cortile comune mappale 791, a sud-est beni sub.702, a sud-ovest corsello comune, a sud-est beni sub.8

L'edificio è stato edificato in data ante 01/09/1967 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,30 m.

<sup>11</sup> C/6: Autorimessa. La scrivente non provvede alla modifica di categoria catastale poiché urbanisticamente autorizzato a box. Il diritto di passaggio attraverso la particella 364 non è qui ricompreso.

<sup>12</sup> Dati relativi alla planimetria presentata il 06/04/1987 prot. n. 64225



SUPERFICI

| Destinazione                           | Parametro | Valore reale/potenziale | Coeff. Raggiunglio | Valore equivalente |
|--|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Superficie box (cantina non collegata) | SLP       | 14,40                   | 0,25               | 3,60               |
| sommano mq                             |           |                         |                    | 3,60               |

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: non visibile

*Strutture verticali:* blocchi di cls armato intonacato, condizioni: scarse. Sulla parete di testa evidente infiltrazione d'acqua dall'esterno

*Travi:* cemento armato

*Solai/copertura* tipologia: laterocemento con superiore terrazzamento, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

*Basculante* In lamiera verniciata, apertura manuale, condizioni sufficienti

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse

Impianti:

*Antifurto* non presente

*Elettrico* tipologia: esterno, tensione: 220V, conformità: da verificare

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 18/01/2023.

La valutazione è stata effettuata alla data del 27/08/2024 con il metodo comparativo MCA 2.0 per confronto con altri beni aventi medesime caratteristiche del Subject, ubicati nella zona di interesse e oggetto di recenti compravendite. L'utilizzo del metodo avanzato ha permesso la comparazione di tre comparabile. La valutazione unitaria determinata è in linea con la media dei valori OMI 2023/2 per le abitazioni di tipo economico.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI



11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

L'analisi ha coperto un arco temporale di 30 mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale pari allo 0,34% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre beni *comparabili*. L'elaborazione dei dati noti ha condotto alla determinazione del valore dei beni pignorati il cui risultato è contenuto nell'allegata *Scheda di valutazione*.

| Comparabile A           | Comparabile B           | Comparabile C            |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| nota trasc<br>4523/2024 | nota trasc<br>2584/2021 | nota trasc<br>14149/2021 |

## 8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Orio Litta;
- Osservatori del mercato di:
  - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - Ricerca comparabili da sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), [www.comparabilitalia.it](http://www.comparabilitalia.it)

## 8.3 Valutazione corpi

### A. Appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo MCA 2.0

| Destinazione                   | Sup. equiv. | valore unitario | quota di proprietà | Valore complessivo |
|--------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Superficie principale          | 74,00       | € 720,00        | 1                  | € 53.280,00        |
| Totale                         | 74,00       |                 |                    | € 53.280,00        |
| Valore arrotondato al migliaio |             |                 |                    | € 53.000,00        |

### A.1 Box (cantina non collegata)

| Destinazione                           | Sup. equiv. | valore unitario | quota di proprietà | Valore complessivo |
|--|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Superficie box (cantina non collegata) | 3,60        | € 580,00        | 1                  | € 2.088,00         |
| Valore arrotondato al migliaio         |             |                 |                    | € 2.000,00         |

Riepilogo:



| ID     | Immobile                               | superficie<br>lorda | quota di<br>diritto | Valore<br>complessivo |
|--------|--|---------------------|---------------------|-----------------------|
| A      | Appartamento                           | 74,00               | 1                   | € 53.000,00           |
| A.1    | Superficie box (cantina non collegata) | 14,40               | 1                   | € 2.000,00            |
| Totale |  |                     |                     | € 55.000,00           |

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 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: -€ 8.250,00
- 8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 3.500,00
- 8.4.5 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto viene considerato non divisibile ai fini del mantenimento dell'appetibilità

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 43.250,00

Relazione lotto 003 creata in data 14/09/2024

Il perito  
SILVIA CROCE

*Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte*

