

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 5

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 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo in palazzina avente accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune.

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.5, categoria A/4¹ - classe 4 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq 77 – totale escluse aree scoperte² mq 77³ - Rendita € 144,09

Via Mazzini n.8 - piano: T-2

Coerenze in contorno:

vano scala comune, a nord-est e sud-est cortile comune mappale 791, a sud ovest mappale 364, a nord ovest beni sub.6 e vano scala comune

A.1 Box singolo Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al piano

¹ A/4: Abitazioni di tipo popolare

² 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)

³ Dati relativi alla planimetria presentata il 06/04/1987 prot. n. 64210



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.8, categoria C/6⁴
- classe 5 – consistenza mq 13⁵ – superficie catastale
totale mq 16 - Rendita € 34,24
Via Mazzini n.8 - piano: S1

Coerenze:

corsello comune, beni sub.7, cortile comune mappale 791, beni sub.9

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. risultava occupate ma successivamente liberate per disdetta del contratto di locazione.

Alla data di stesura della presente relazione le u.i. si presentano libere

⁴ 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.

⁵ Dati relativi alla planimetria presentata il 06/04/1987 prot. n. 64224



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, si riscontra:

appartamento: difforme per traslazione di cm 20 del tavolato tra disimpegno e bagno, a favore del disimpegno.

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'Agenzia 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 secondo in palazzina avente accesso da via Mazzini n.snc attraverso il corridoio che conduce al cortile comune.

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.5, categoria A/4⁶ - classe 4 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq 77 – totale escluse aree scoperte⁷ mq 77⁸ - Rendita € 144,09

Via Mazzini n.8 - piano: T-2

Coerenze in contorno:

vano scala comune, a nord-est e sud-est cortile comune mappale 791, a sud ovest mappale 364, a nord ovest beni sub.6 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. Raggiungio	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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non visibile

⁶ A/4: Abitazioni di tipo popolare

⁷ 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)

⁸ Dati relativi alla planimetria presentata il 06/04/1987 prot. n. 64210



<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: scarse
<i>Manto di copertura</i>	Materiale: marsigliese e porzione a sola guaina, condizioni: scarse Al sopralluogo erano evidenti tracce di infiltrazioni dalla copertura
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura priva di coibentazione: non verificabile,
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in graniglia levigata, ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura, condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle ceramica, condizioni: scarse
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse
<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.
Idrico	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.8, categoria C/6⁹ - classe 5 – consistenza mq 13¹⁰ – superficie catastale totale mq 16 - Rendita € 34,24
Via Mazzini n.8 - piano: S1

Coerenze:

corsello comune, beni sub.7, cortile comune mappale 791, beni sub.9

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.

SUPERFICI

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

⁹ 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.

¹⁰ Dati relativi alla planimetria presentata il 06/04/1987 prot. n. 64224



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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: non visibile
<i>Strutture verticali:</i>	blocchi di cls armato intonacato, condizioni: scarse. Sulla parete di testa evidente infiltrazione d'acqua dall'esterno
<i>Travi:</i>	cemento armato
<i>Solai/copertura</i>	tipologia: laterocemento con superiore terrazzamento, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Basculante</i>	In lamiera verniciata, apertura manuale, condizioni sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	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 tra tre comparabile ed una valutazione unitaria di poco inferiore al limite esposti dalla tabella OMI 2023/2.

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 4523/2024	nota trasc 2584/2021	nota trasc 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;
 - Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it, 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	€ 580,00	1	€ 42.920,00
Totale	74,00			€ 42.920,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 43.000,00

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 lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	74,00	1	€ 43.000,00
A.1	Superficie box (cantina non collegata)	14,40	1	€ 2.000,00
Totale				€ 45.000,00

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: -€ 6.750,00
- 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 € 34.750,00

Relazione lotto 005 creata in data 14/09/2024

Il perito
SILVIA CROCE

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

