
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 84/24

GIUDICE DOTT.SSA GRAZIA C. ROCA
Custode Giudiziario Avv.ssa Silvia Allais

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà
iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C - P.Iva 07949100965

con studio in Lodi (Lodi) Via Tiziano Zalli, 4/6
telefono: 0371750861
fax: 0371750861
email: studiotecnicobona@gmail.com



Beni in LODI VIA ANTONIO LOMBARDO, 7
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Lodi Via Antonio Lombardo, n. 7. Composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e balconi; oltre locale cantina al piano secondo interrato.
Posto al piano quinto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 135,00**, cantina esclusa. Identificato al catasto fabbricati: foglio 57, mappale 374, subalterno 65, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, piano 5-S2, scala A, rendita: € 1.007,09
Coerenze: vano scala comune; pianerottolo comune di accesso; proprietà di terzi; prospetto sull'esterno

A.1. Cantina pertinenziale: Identificata catastalmente come l'appartamento è posta al piano secondo interrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 3,40**
Coerenze: parti comuni su due lati; proprietà di terzi su due lati

- B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa * **pertinenziale all'appartamento** sito in Lodi Via Antonio Lombardo, con accesso carraio al n. 9
Posto al piano primo interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 23,00**. Identificato al catasto fabbricati: foglio 57, mappale 374, subalterno 123, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 20,00, piano S1, rendita: € 120,85
Coerenze: parti comuni su due lati; proprietà di terzi su due lati

*Si precisa che è vietato il trasferimento della proprietà dell'autorimessa, a qualsiasi titolo, a terzi non proprietari di altre unità immobiliari all'interno del complesso residenziale, fatta eccezione per i soci di società condomine

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	semicentrale zona residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi nelle vicinanze:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono) spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono)
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (36), autobus (0,100), autostrada (7), ferrovia (0,800), metropolitana (30).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato in forza di contratto di locazione n. 00456 serie 3T avente durata anni 4, **dal 03/02/2022 al 02/02/2026** rinnovabile per altri 4 anni, stipulato tra ***** legalmente rappresentata dal Sig. *** ***** e ***** , registrato all'Ufficio Territoriale di Lodi in data 02/02/2022 con **canone annuo di € 4.800,00**, oltre spese condominiali ordinarie annue di **€ 600,00**.
Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento; pertanto, risulta opponibile alla Procedura Esecutiva.

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:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di *******, contro ***** nonché contro ******* a firma Notaio Dott. ***** in data 31/03/2006 ai nn. 157968/52688, iscritta a SPI di Lodi in data 04/04/2006 ai nn. 7968/1772
Importo ipoteca: € 14.000.000,00
Importo capitale: € 7.000.000,00
L'iscrizione riguarda, fra gli altri, l'immobile identificato al Catasto Terreni al foglio 57, mappale 198, predecessore del mappale 374 (ente urbano), il quale ha poi generato il fabbricato, di cui al mappale 374 al Catasto Fabbricati, che comprende l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.
- Iscrizione Annotata di Frazionamento in Quota a firma Notaio Dott.***** in data 13/07/2007 ai nn. 164402/56440, iscritta a SPI di Lodi in data 21/09/2007 ai nn. 22120/4579

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** **contro ******* a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 09/06/2023 al n. 1701, trascritto a SPI di Lodi in data 04/07/2023 ai nn. 11400/7659
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** ***** **contro ******* a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gela (CI) in data 02/05/2024 al n. 404, trascritto a SPI di Lodi in data 03/05/2024 ai nn. 7107/5037

4.2.3. Altre trascrizioni:

Convenzione Edilizia trascritta a SPI di Lodi a favore del Comune di Lodi contro ***** in data 02/12/2003 ai nn. 24226/13759 (*Quadro D: "trattasi di Convenzione avente per oggetto la disciplina degli interventi necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà della concessionaria"*)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
 - non è stato possibile accertare la conformità urbanistica in quanto la documentazione progettuale, resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, è risultata incompleta a causa del sequestro da parte del Nucleo di Polizia Tributaria di Milano avvenuto in data 22/07/2008
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
 - nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte presso l'attuale Amministratore risultano:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 6.000,00 circa
Spese straordinarie previste per il prossimo futuro non ancora deliberate:	€ 2.000,00 circa
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 25.000,00 circa
Spese condominiali scadute e insolute nell'ultimo biennio	€ 8.100,00 circa

Causa in corso (Condominio contro Terzi): A2A S.p.A.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi e sugli enti comuni del fabbricato di cui fanno parte i beni in esame

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ***** proprietaria **dal 28/11/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Dott. *. *****in data 28/11/2000 ai nn. 16013/4583 trascritto a SPI di Lodi in data 04/12/2000 al n.10833 del Registro Particolare. La compravendita riguarda i terreni su cui sorgono gli edifici di cui i beni in esame fanno parte. ***** acquista da: ***** , ***** , ***** , ***** **, ***** , ***** , ***** , ***** , ***** **, ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , *****
- Verbale di trasferimento di sede sociale da Tavazzano con Villavesco (Lo) a Lodi (Lo) a firma Notaio Dott. ***** in data **22/09/2004** Rep. n.49477, trascritto a SPI di Lodi in data 13/02/2006 al numero 1686 del Registro Particolare.



7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso il gestore telematico incaricato del servizio accesso agli atti, risultano le seguenti pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività del 26 gennaio 2004 Prot. n. 2258

Denuncia di Inizio Attività del 4 aprile 2005 Prot. n. 11392

Denuncia di Inizio Attività del 30 maggio 2006 Prot. n. 16485

Denuncia di Inizio Attività del 27 ottobre 2006 Prot. n. 34784

Denuncia di Inizio Attività del 29 gennaio 2007 Prot. n. 2918

Attestazione di Agibilità n. 3742 del 10 aprile 2008

Attestazione di Agibilità n. 4069 del 4 maggio 2010

Nota: le pratiche edilizie reperite sono incomplete in quanto buona parte della documentazione progettuale è stata sequestrata dal Nucleo di Polizia Tributaria di Milano in data 22/07/2008

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di appartamento sito in Lodi Via Antonio Lombardo, n. 7.

Composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e balconi; oltre locale cantina al piano secondo interrato.

Posto al piano quinto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 135,00**, cantina esclusa.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 57, mappale 374, subalterno 65, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, piano 5-S2, scala A, rendita: € 1.007,09

Coerenze: vano scala comune; pianerottolo comune di accesso; proprietà di terzi; prospetto sull'esterno

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	120,11	1,00	120,11
Balconi	Sup. reale lorda	14,91	0,30	4,47
Cantina	Sup. reale lorda	3,40	0,30	1,02
	Sup. reale lorda	138,42		125,60

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

tipologia: travi continue, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura/ c.a., condizioni: buone

Solai:

tipologia: laterocemento e cls, condizioni: non verificabili

Copertura:

tipologia: piana, materiale: laterocemento e cls, condizioni: non verificabili

Scale:

tipologia: a doppia rampa, materiale c.a., condizioni: buone

Balconi:

tipologia: a sbalzo, materiale: c.a., condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:*Cancello:*

tipologia: ante a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: elettrica, condizioni: funzionante

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili in pvc, condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: buone

Pareti esterne:

materiale: tipo blocchi svizzeri, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone

Pavim. Esterna:

materiale: autobloccanti, condizioni: buone

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica/parquet (nelle camere), condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Porta di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, protezione: blindato condizioni: buone

Impianti:*Antenna collettiva:*

tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Citofonico:

tipologia: audio/video, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

GIUDICE DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

Curatore/Custode: Avv.ssa Silvia Allais

Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: radiatori, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Accessori:

A1 Cantina pertinenziale: identificata catastalmente come l'appartamento, è posta al piano secondo interrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 3,40**

Coerenze: parti comuni su due lati; proprietà di terzi su due lati

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura in blocchi a vista, condizioni buone

Solai: tipologia: predalles, condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: pavimento al quarzo, condizioni: sufficienti

Porta ingresso: tipologia: a battente, materiale: acciaio zincato, condizioni: buone

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di box ad uso autorimessa **pertinenziale all'appartamento** sito in Lodi Via Antonio Lombardo n. 9 (accesso carraio)

Posto al piano primo interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 23,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 57, mappale 374, subalterno 123, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 20,00, piano S1, rendita: € 120,85

Coerenze: parti comuni su due lati; proprietà di terzi su due lati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box autorimessa	Sup. reale lorda	23,13	1,00	23,13
	Sup. reale lorda	23,13		23,13

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue, materiale: c.a., condizioni: non verificabili

Strutture verticali: materiale: muratura in blocchi a vista/c.a. condizioni: buone

Solai: tipologia: predalles, condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: pavimento al quarzo, condizioni: sufficienti

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

{

.Criterio di Stima

Il sottoscritto premette che nella valutazione dei beni immobili oggetto di perizia ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, del contesto generale, del sistema costruttivo, della tipologia di edificio, del grado delle finiture interne ed esterne, degli accessori di pertinenza, dello stato manutentivo complessivo, dello stato di conservazione degli impianti e delle condizioni igienico-sanitarie riscontrate.



Per determinare il valore del bene in esame viene adottato il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili con caratteristiche simili, tutti appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare specifiche ricerche allo scopo di individuare le compravendite di immobili simili nel Comune di Lodi (Lo) negli ultimi 18 mesi, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari desunte dalle fonti di informazione di cui al punto seguente. Inoltre, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno esaminare la situazione particolare del mercato immobiliare e soprattutto considerare la possibilità di commercializzazione dei beni stimati

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di Lodi (Lo), Borsino Immobiliare, Listino Prezzi Immobili di Lodi e Provincia, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari locali.

Valutazione corpi:

A. appartamento

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	120,11	€ 2.100,00	€ 252.231,00
Balconi	4,47	€ 2.100,00	€ 9.387,00
Cantina	1,02	€ 2.100,00	€ 2.142,00
	125,60		€ 263.760,00

- Valore corpo:	€ 263.760,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 263.760,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 263.760,00

B. Box autorimessa

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box autorimessa	23,13	€ 1.050,00	€ 24.286,50

- Valore corpo:	€ 24.286,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 24.286,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 24.286,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	138,42	€ 263.760,00	€ 263.760,00
B	Box autorimessa	23,13	€ 24.286,50	€ 24.286,50
			€ 288.046,50	€ 288.046,50

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, per adeguamenti anche impiantistici e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 43.206,98



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

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 244.839,53

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 244.839,53

Relazione Privacy Lotto 1 creata in data 16/12/2024

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

