

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 147 / 2024

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Avv. Francesca LAPENNA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5
telefono 0371425241
cellulare: 3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it



**Bene immobile sito alla via Quasimodo n° 4
del Comune di Valera Fratta (LO)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano terzo ed ultimo (*sottotetto*) di un fabbricato condominiale, privo di impianto di elevazione, con annesso locale autorimessa al piano terra, il tutto sito alla via Quasimodo n° 4 del Comune di Valera Fratta (LO).

L'alloggio presenta l'accesso dal pianerottolo di piano ed il locale autorimessa dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede dalla via pubblica mediante accesso carrabile munito di cancello scorrevole.

Sotto il profilo architettonico, l'alloggio risulta composto dai seguenti locali: ingresso/soggiorno, dotato di due lucernari nella copertura; locale cucina, dotato di lucernaio; disimpegno; camera da letto, dotata di lucernario e finestra; ripostiglio e locale bagno, dotato di lucernario.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza variabile, a seconda dell'andamento delle falde della copertura, che è composta da travi in legno a vista (*min. = 1,65 m., circa, Max = 2,60 m.; circa, misurata sotto trave*); pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta a battente blindata all'ingresso; porte interne in legno, sia del tipo a scrigno sia a battente; lucernari in legno; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; piatto doccia; bidet, doppio lavabo e vasca da bagno, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,15 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 68,00 mq (*alloggio e locale autorimessa*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Alloggio*, Foglio 5 di Valera Fratta, mappale 121, Sub. 14; Categoria: A/3; Classe: 6; Consistenza: 4 vani; Rendita: 177,66 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- *Locale autorimessa*, Foglio 5 di Valera Fratta, mappale 121, Sub. 8; Categoria: C/6; Classe: 6; Consistenza: 12 mq; Rendita: 31,61 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: prospetto su giardino comune su due lati; appartamento di proprietà di terzi; vano scala e pianerottolo comuni; altra proprietà di terzi;

Le coerenze del locale autorimessa oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: passaggio comune; autorimessa di proprietà di terzi; terrapieno; altra autorimessa di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi centrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti



Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Servizi offerti dalla zona:	sufficienti.
Principali centri limitrofi	Sant'Angelo Lodigiano e Lodi
Collegamenti pubblici	Autobus

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene oggetto di stima risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 11.11.2025):

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Convenzioni edilizie:** Nessuna.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna

4.1.3. **Atti per costituzione servitù:** Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Per eventuali altre limitazioni a carico dei beni oggetto di vendita, si rimanda all'atto di provenienza allegato al presente rapporto di stima che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto del Notaio ***** del 04.12.2007 (n. 4473/3039 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi in data 07.12.2007 (nn. 28890/7951)
A favore: *****
A carico: *****
Importo capitale: 140.000,00 €
Importo Ipoteca: 210.000,00 €
Durata: 20 anni
Beni: Fg. 5 di Valera Fratta, mappale 121 Subb. 8 e 14;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** S. r. l. con sede in ***** , contro ***** , emesso dal Tribunale di Lodi in data 06/06/2024 (n° 2033 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 26/07/2024 (nn° 12936/9072) per la somma di € 184.465,11.
Beni colpiti: Fg. 5 di Valera Fratta mappale 121 Subb. 8 e 14.

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:** Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale e nei limiti delle stesse, lo scrivente ha accertato che i beni oggetto di stima presentano uno stato dei luoghi che risulta conforme a quello riportato nei grafici allegati agli atti autorizzativi presenti presso l'archivio dell'ufficio, ad eccezione di alcune modifiche interne all'alloggio relative alla camera da letto, al locale bagno ed al ripostiglio.

Alla luce di quanto accertato ed esposto in precedenza, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato dal Comune e riportato nei grafici allegati agli atti amministrativi autorizzativi allegati alla presente relazione. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 9.000,00.



N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato solo sulla base di un Progetto delle opere di ripristino (operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

- 4.3.2. **Conformità catastale:** le schede catastali dell'intero bene oggetto di stima sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione sia di quanto esposto al punto precedente, in merito alla scheda relativa all'alloggio, sia per la mancata rappresentazione di un lucernario esistente nella copertura della camera da letto. Alla luce di tanto, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, dovrà provvedere alla presentazione presso i competenti Uffici di una scheda catastale aggiornata. A tal fine, dal prezzo di vendita si sosterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 1.000,00, compreso oneri tecnici e diritti da versare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica;
- 5.2 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato;
- 5.3 Per quanto attiene alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, ad eventuali spese insolite oltre che ad ogni altra informazione relativa alla gestione delle parti comuni del fabbricato, si rimanda all'Amministratore del Condominio ed al Custode Giudiziario;
- 5.4 Si precisa che, all'atto del sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnici a servizio dell'alloggio, in particolare non è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento oltre che la corretta installazione sia della caldaia a servizio dello stesso sia della relativa canna fumaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietario dal 07.12.2007 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 04.12.2007 (nn° 4472/3038) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 07.12.2007 (nn. 28889/14557). Il Sig. ***** aveva acquistato i beni dalla Signora *****.

6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 11.01.2005 al 07.12.2007 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 22.12.2004 (n. 49961/21189 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 11.01.2005 (nn° 480/315). La Signora ***** , già proprietaria della quota indivisa pari ad ½ dell'intero, aveva acquistato la restante quota di proprietà dal Sig. *****.
- ***** (***** - *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari ai 500/1.000 dell'intero, e ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 500/1.000 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 23.03.2004 al 11.01.2005 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 01.03.2004 (n. 48371/20063 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 23.03.2004 (nn°



5560/3218). I Signori ***** e ***** avevano acquistato i beni dal Sig. *****;

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano al Sig. ***** ***** (***** – *****) in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 05.11.2003 (n° 115174/32952 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22.11.2003 (mn° 23438/13294).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valera Fratta, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività (Prot. 2978) presentata dalla ***** S. r. l. con sede in ***** ***** in data 19 Ottobre 2001 per le opere relative alla costruzione del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- Denuncia Inizio Attività (Prot. 628) presentata dalla ***** S. r. l. in data 28 Febbraio 2002 per l'esecuzione delle opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la D.I.A. del 19/10/2001 (Prot. 2978) e per l'esecuzione delle opere attinenti al recupero ai fini abitativi dei locali esistenti al sottotetto (L. R. 15.07.1996 n° 15);
- Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 14.11.2002;
- Richiesta Certificato di Agibilità/Abitabilità presentata dalla ***** S. r. l. in data 14 Novembre 2002 (Prot. 3584).

Alloggio ad uso civile abitazione con locale autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano terzo ed ultimo (*sottotetto*) di un fabbricato condominiale, privo di impianto di elevazione, con annesso locale autorimessa al piano terra, il tutto sito alla via Quasimodo n° 4 del Comune di Valera Fratta (LO).

L'alloggio presenta l'accesso dal pianerottolo di piano ed il locale autorimessa dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede dalla via pubblica mediante accesso carrabile munito di cancello scorrevole.

Sotto il profilo architettonico, l'alloggio risulta composto dai seguenti locali: ingresso/soggiorno, dotato di due lucernari nella copertura; locale cucina, dotato di lucernaio; disimpegno; camera da letto, dotata di lucernario e finestra; ripostiglio e locale bagno, dotato di lucernario.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza variabile, a seconda dell'andamento delle falde della copertura, che è composta da travi in legno a vista (*min. = 1,65 m., circa; Max = 2,60 m., circa, misurata sotto trave*); pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta a battente blindata all'ingresso; porte interne in legno, sia del tipo a scrigno sia a battente; lucernari in legno; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; piatto doccia; bidet, doppio lavabo e vasca da bagno, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,15 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 68,00 mq (*alloggio e locale autorimessa*).



L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Alloggio*, Foglio 5 di Valera Fratta, mappale 121, Sub. 14; Categoria: A/3; Classe: 6; Consistenza: 4 vani; Rendita: 177,66 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- *Locale autorimessa*, Foglio 5 di Valera Fratta, mappale 121, Sub. 8; Categoria: C/6; Classe: 6; Consistenza: 12 mq; Rendita: 31,61 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: prospetto su giardino comune su due lati; appartamento di proprietà di terzi; vano scala e pianerottolo comuni; altra proprietà di terzi;

Le coerenze del locale autorimessa oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: passaggio comune; autorimessa di proprietà di terzi; terrapieno; altra autorimessa di proprietà di terzi.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio (sottotetto)	Sup. reale lorda (mq)	55,00	1,00	55,00
Locale autorimessa	Sup. reale lorda (mq)	13,00	0,50	6,50
Totale		68,00		61,50
Totale arrotondato				61,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura e cemento armato

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante in legno
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: lucernari in legno
condizioni: discrete

Rivestimento (componente edilizia) ubicazione: bagno
materiale: piastrelle
condizioni: discrete

Pavimenti (componente edilizia) Ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
Condizioni: discrete

IMPIANTI

Gas (impianto) alimentazione: metano
tipologia:
conformità: da verificare

Elettrico (impianto) tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia
conformità: da verificare



<i>Fognatura (impianto)</i>	tipologia: da verificare
<i>Idrico (impianto)</i>	alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo diffusori: radiatori conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formatisi sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Valera Fratta;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Lodi;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
 - *Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;*

8.3. Valutazione corpi

A. Alloggio (sottotetto) con locale box ad uso autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Alloggio (sottotetto)	55,00 (mq)	€/mq 1.150,00	€ 63.250,00
Locale autorimessa (mq)		a corpo	€ 10.000,00
		Totale	€ 73.250,00

- Valore complessivo intero bene:	€ 73.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Alloggio con locale box	68,00	€ 73.250,00	€ 73.250,00

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: - € 10.987,50
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale - € 10.000,00



-
- 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 **€ 52.262,50**
- Che si arrotondano pari a: **€ 55.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 29/12/2025

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

