

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. **117/2023**

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Avv. Marika FIORENTINI

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



**Beni immobili siti in Comune di Lodi Vecchio (LO)
alla via Madre Francesca Cabrini n° 13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una porzione di fabbricato, da cielo a terra, composta da piano terra e primo, collegati da scala interna, facente parte di un edificio a corte di maggiori dimensioni sito alla via Madre Cabrini n° 13 del Comune di Lodi Vecchio (LO), con accesso pedonale anche da via Monsignor G. Cappelletti n° 7, oltre locale autorimessa, non autorizzato, ubicato in corpo di fabbrica staccato.

La porzione di fabbricato oggetto di vendita presenta l'accesso pedonale e carrabile dalla corte comune a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via Madre Cabrini. Il locale autorimessa presenta l'accesso dalla medesima corte comune da cui si accede alla porzione di fabbricato.

Sotto il profilo architettonico, la porzione di fabbricato presenta la seguente composizione: al piano terra, un primo locale, dotato di ingresso dalla corte comune, privo di finestra, ed un secondo locale, dotato sia di accesso da via Monsignor G. Cappelletti sia di finestra; al piano primo, a cui si accede tramite una scala ubicata nel primo locale al piano terra, è presente un piccolo disimpegno da cui si accede sia ad un ampio locale, dotato di due balconi alla romana con affaccio su via Monsignor Cappelletti, sia ad un piccolo vano adibito a servizi, dotato di finestra verso il cortile comune.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza pari a circa 2,75 m., pavimentazione in piastrelle, porte a doppio battente in legno ai due ingressi, porte interne a battente in legno; serramenti esterni in legno, dotati di scuretti esterni di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate; al piano primo, il locale presenta un'altezza pari a circa 2,60 m.; pavimentazione in marmettoni di granigliato; porte interne a battente in legno; serramenti esterni in legno dotati di scuretti esterni di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il piccolo vano adibito a servizi, 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 e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in pessimo stato di conservazione.

Il *locale autorimessa* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,40 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti a rustico; porta in lamiera all'ingresso, del tipo basculante.

In relazione all'epoca di costruzione, la porzione di fabbricato oggetto di stima si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 60,00 mq (*compreso locale in corpo staccato*). L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Porzione di fabbricato, Foglio 9 di Lodi Vecchio, mappale 170 Sub. 2; Categoria: A/5; Classe: U; Consistenza: 2 vani; Rendita: 79,33 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni, ***** (**** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.
- Locale autorimessa, Foglio 9 di Lodi Vecchio, mappale 173 Sub. 701; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 17 mq; Rendita: 44,78 € e scheda intestata a ***** (**** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni, ***** (***** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.

Le coerenze della porzione di fabbricato oggetto di stima, come da atto notarile ed in



senso orario, sono le seguenti: abitazione in proprietà di terzi, cortile comune, abitazione in proprietà di terzi, via Monsignor Giovanni Cappelletti;

Le coerenze del locale autorimessa oggetto di stima, come da atto notarile ed in senso orario, sono le seguenti: cortile comune, beni al mappale 8, beni di terzi al mappale 173.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico e parcheggi limitati
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Servizi offerti dalla zona: buoni.
Principali centri limitrofi: Lodi
Collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (al 25.03.2026)

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:** Nessuno.

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Per tutte le altre limitazioni d'uso si richiamano espressamente i patti e le condizioni portate dall'Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 05.10.2006 (n° 70938/16205 di Rep.), trascritto in data 09.11.2006 (nn. 26453/14897), allegato al presente rapporto di stima e che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato oltre che dalle condizioni portate dall'Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 04.05.2005 trascritto in data 18.05.2005 (nn. 10507/5331), allegato alla presente.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria in forza di Atto del Notaio ***** del 05.10.2006 (nn. 70939/16206 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 09/11/2006 (nn° 26454/6994).

A favore: *****

A carico: *****

Importo capitale: € 145.000,00

Importo ipoteca: € 290.000,00

Scadenza: 30 anni

Bene: Fg. 9 di Lodi Vecchio mappali 170 Sub. 2 e 173 Sub. 701.

Note

La presente ipoteca risulta annotata di rettifica dei dati anagrafici trascritta in data 26.10.2022 (nn° 18767/3909), in forza di atto del Notaio *****.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di *** ** e contro ***** e ***** per la somma di 162.254,05 €, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 04/07/2023 (nn° 11398/7657) sui beni oggetto di stima.

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:** Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, come nel caso di specie, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, così come disposto dal comma 1-bis all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 16.07.2020, n° 76 convertito in Legge 11.09.2020, n° 120.

Nel corso dell'attività peritale espletata, lo scrivente ha accertato che i beni oggetto di stima, allo stato attuale, presentano uno stato dei luoghi difforme rispetto a quello riportato nelle relative schede catastali di primo impianto.

Sempre sulla base delle ricerche effettuate, lo scrivente ha appurato che per i beni in narrativa la possibilità che il Comune possa rilasciare un eventuale titolo edilizio in sanatoria, per lo stato attuale in cui essi versano, risulta alquanto incerta.

Alla luce di quanto accertato e qualora il Comune non dovesse ammettere una regolarizzazione dei beni, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione del bene mediante il ripristino dello stato dei luoghi riportato nella scheda di primo impianto sia per quanto attiene alla porzione di fabbricato (prevedendo la rimozione del "bow window" al piano primo, il ripristino delle aperture esterne originarie, il ripristino dello stato originario dei locali interni) sia per quanto riguarda il locale autorimessa (prevedendo il ripristino della struttura originaria sia come dimensioni sia come tipologia. Si precisa che la struttura attuale risulta realizzata addossata alla confinante Chiesa di San Pietro, tanto che la struttura di copertura del locale risulta incastrata all'interno del muro perimetrale dell'abside della Chiesa che, alla luce di tanto, viene utilizzato anche come muro perimetrale del locale autorimessa), così come da scheda di primo impianto. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo per lo svolgimento di tale attività che, a corpo, si stima pari ad € 20.000,00, compreso oneri tecnici.

(N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato dal Tecnico Comunale solo a seguito della presentazione di un progetto ufficiale - operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

Si precisa, inoltre, che il bene in narrativa potrebbe risultare non commercializzabile ovvero trasmissibile solo per successione, qualora non dovesse risultare possibile la regolarizzazione dello stesso né mediante la richiesta di un idoneo Titolo Edilizio in Sanatoria né mediante il ripristino dello stato dei luoghi originario. Di tale eventualità si è tenuto conto nel presente Rapporto di Stima oltre che nella successiva valutazione del bene.

4.3.2. **Conformità catastale:** alla luce di quanto riportato al punto precedente, la scheda catastale del bene risulta non conforme allo stato attuale dei luoghi.

Alla luce di tanto, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere al deposito presso il competente ufficio di una scheda catastale aggiornata. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 1.000,00, compreso oneri tecnici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Non è stato rinvenuto l'Attestato di Certificazione 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 Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, lo scrivente ha appreso che non risulterebbe costituito un condominio per la gestione delle parti comuni relative ai beni oggetto di stima. Per tutte le altre informazioni in merito alla gestione delle parti comuni, si rimanda al Custode Giudiziario del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** (** ***** - ***** - *****), pieno proprietario 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 09.11.2006 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 05.10.2006, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 09.11.2006 (nn. 26453/14897). I Signori ***** e ***** avevano acquisto i beni dalla Signora *****.

6.1.2 Precedenti proprietari

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano alla Signora ***** ***** (**** - *****), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 04.05.2005 e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 18.05.2005 (nn° 10507/5331).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha accertato che l'intero fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al primo Settembre 1967. Sempre sulla base delle ricerche effettuate, lo scrivente non ha rinvenuto né le pratiche edilizie attinenti alla costruzione dell'edificio in cui è ubicata la porzione oggetto di stima né le pratiche edilizie attinenti al locale autorimessa.

Porzione di fabbricato con locale in corpo staccato di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una porzione di fabbricato, da cielo a terra, composta da piano terra e primo, collegati da scala interna, facente parte di un edificio a corte di maggiori dimensioni sito alla via Madre Cabrini n° 13 del Comune di Lodi Vecchio (LO), con accesso pedonale anche da via Monsignor G. Cappelletti n° 7, oltre locale autorimessa, non autorizzato, ubicato in corpo di fabbrica staccato.

La porzione di fabbricato oggetto di vendita presenta l'accesso pedonale e carrabile dalla corte comune a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via Madre Cabrini. Il locale autorimessa presenta l'accesso dalla medesima corte comune da cui si accede alla porzione di fabbricato.

Sotto il profilo architettonico, la porzione di fabbricato presenta la seguente composizione: al piano terra, un primo locale, dotato di ingresso dalla corte comune, privo di finestra, ed un secondo locale, dotato sia di accesso da via Monsignor G. Cappelletti sia di finestra; al piano primo, a cui si accede tramite una scala ubicata nel primo locale al piano terra, è presente un piccolo disimpegno da cui si accede sia ad un ampio locale, dotato di due balconi alla romana con affaccio su via Monsignor Cappelletti, sia ad un piccolo vano adibito a servizi, dotato di finestra verso il cortile comune.

Sotto il profilo edilizio, il bene in narrativa presenta le seguenti caratteristiche: al piano terra, altezza pari a circa 2,75 m., pavimentazione in piastrelle, porte a doppio battente in legno ai due ingressi, porte interne a battente in legno; serramenti esterni in legno, dotati di scuretti



esterni di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate; al piano primo, il locale presenta un'altezza pari a circa 2,60 m.; pavimentazione in marmettoni di granigliato; porte interne a battente in legno; serramenti esterni in legno dotati di scuretti esterni di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il piccolo vano adibito a servizi, 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 e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in pessimo stato di conservazione.

Il locale autorimessa presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,40 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti a rustico; porta in lamiera all'ingresso, del tipo basculante.

In relazione all'epoca di costruzione, la porzione di fabbricato oggetto di stima si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 60,00 mq (compreso locale in corpo staccato).

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

- Porzione di fabbricato, Foglio 9 di Lodi Vecchio, mappale 170 Sub. 2; Categoria: A/5; Classe: U; Consistenza: 2 vani; Rendita: 79,33 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni, ***** (***** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.
- Locale autorimessa, Foglio 9 di Lodi Vecchio, mappale 173 Sub. 701; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 17 mq; Rendita: 44,78 € e scheda intestata a ***** (***** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni, ***** (***** - *****), proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.

Le coerenze della porzione di fabbricato oggetto di stima, come da atto notarile ed in senso orario, sono le seguenti: abitazione in proprietà di terzi, cortile comune, abitazione in proprietà di terzi, via Monsignor Giovanni Cappelletti;

Le coerenze del locale autorimessa oggetto di stima, come da atto notarile ed in senso orario, sono le seguenti: cortile comune, beni al mappale 8, beni di terzi al mappale 173.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra fabbricato	Sup. reale lorda (mq)	25,00	1,00	25,00
Piano primo fabbricato	Sup. reale lorda (mq)	25,00	1,00	25,00
Locale in corpo staccato	Sup. reale lorda (mq)	10,00	0,50	5,00
Totale		60,00		55,00
Totale arrotondato				55,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Travi (struttura): materiale:

Solai (struttura): tipologia:



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a tetto
<i>Tramezzatura interna</i>	Tipologia: laterizio
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: scadenti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: scadenti Protezioni esterne: scuretti Condizioni: scadenti
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: alloggio materiale: piastrelle condizioni: scadenti
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano; Tipologia: Conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	tensione: 220 V tipologia: sottotraccia Conformità: da verificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo Diffusori: termosifoni Conformità: da verificare e non funzionante

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 formati 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 Lodi Vecchio;
- 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

A. Porzione di fabbricato con locale in corpo staccato

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
Porzione di fabbricato con locale in corpo staccato	55,00 (mq)	€/mq 1.000,00	€ 55.000,00
			Totale € 55.000,00

- Valore complessivo intero bene: € 55.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 55.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Porzione di fabbricato con locale in corpo staccato			
A		60,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per incertezza in merito allo stato legittimo dei beni, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfetario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita: - € 8.250,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale - € 21.000,00
- 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 € 25.750,00
- Che si arrotondano pari a: € 26.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 25/03/2026

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

