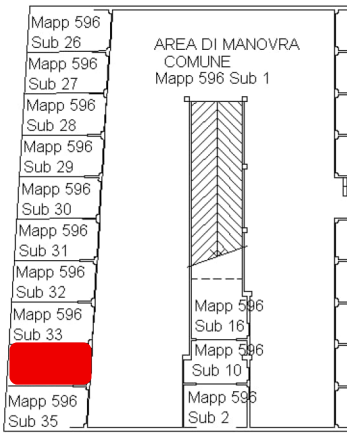
TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale

*



N. Gen. Rep. 000006/2023

Giudice Delegato: Dr.ssa Ada Cappello
Curatore: dr. Mattia Ruggeri

ELABORATO PERITALE PRIVACY LOTTO 2

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU - Tribunale di Lodi al n.11
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

Bene immobile sito in FOMBIO (LO)

via Giuseppe Garibaldi n. snc

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo posto al piano interrato in edificio condominiale e con accesso da via Giuseppe Garibaldi n. snc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie netta interna di circa 13 mq

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 1 particella 596 sub.34 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 13 mq – superficie catastale totale 15 mq – rendita € 34,24;

via Giuseppe Mazzini n.29 - piano: S1

dati derivanti da: Variazione toponomastica del 25/09/2024 pratica n. LO0056075 in atti dal 25/09/2025 (n.56085.1/2024)

Coerenze in contorno da nord:

altro box di cui al sub 33, area di manovra comune sub 1, altro box di cui al sub 35, terrapieno

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata al n. LO0053471 del 09.07.2007

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona:	OMI = B/Centrale/CENTRO, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali
Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi	I principali centri limitrofi sono: Piacenza (Km 15,0), Lodi (Km 25,0)

Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23.06.2025 il box è risultato in uso alla proprietà e dichiarato libero da contratti di locazione

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: nessuna

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 Nota Iscr. nn.26760/7570 del 30.11.2005

Ipoteca volontaria (annotata) per concessione a garanzia di apertura di credito a favore di * e *, a firma notaio * in data 15.11.2005 al rep. n.125707/11991, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 30.11.2005 ai nn.26760/7570

Importo: 2.400.000,00 €

capitale: 1.200.000,00 €

durata: 5 anni

NOTA: Non si rileva frazionamento per quote

NOTA: Le annotazioni rilevate a margine dell'iscrizione sono

risultate estranee ai beni oggetto della presente relazione.

Riferito limitatamente a:

Unità negoziale 1 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 1 particella 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, particella 50 sub 1, NCT foglio 1 particella 47

Unità negoziale 2 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 1 particella 427 sub 701, 702

Unità negoziale 3 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 2 particella 373 graffata particella 375 sub 3, particella 375 sub 10

Unità negoziale 4 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 4 particella 265 sub 1, 2

4.2.1.2 Nota Iscr. nn.13384/3869 del 31.05.2007

Ipoteca volontaria (annotata) per concessione a garanzia di apertura di credito a favore di * e contro *, a firma notaio * in data 11.05.2007 al rep. n. 131015/13205, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 31.05.2007 ai nn. 13384/3869

Importo: 340.000,00 €

capitale: 170.000,00 €

durata: 41 mesi

NOTA: Le annotazioni rilevate a margine dell'iscrizione sono risultate estranee ai beni oggetto della presente relazione.

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 1 particella 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, particella 50 sub 1, NCT foglio 1 particella 47

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1 Nota Trasc. nn.2051/1554 del 01.02.2012

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * e contro *, a firma di Tribunale di Lodi in data

12.09.2011 al n. rep. 3878/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 01.02.2012 ai nn.2051/1554

Riferito limitatamente a:

Unità negoziale 1 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 1 particella 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, particella 50 sub 1, NCT foglio 1 particella 47

Unità negoziale 2 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 1 particella 427 sub 701, 702

Unità negoziale 3 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 2 particella 373 graffata particella 375 sub 3, particella 375 sub 10

Unità negoziale 4 - NCEU Comune di Fombio (LO) foglio 4 *particella 265 sub 1, 2*

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:

Il complesso nel quale è inserita l'u.i. periziata è stato edificato in forza di DIA n. 52/2005 e successivamente variata in forza di DIA n. 39/2007.

Dal confronto tra lo stato rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in variante n. 39/2007 si riscontra la conformità. Le differenze metriche rientrano nei limiti di tolleranza come definiti dal DPR (Testo Unico dell'Edilizia) n.380/01 art.34-bis

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 la conformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimato)	*€ 60,00*
Saldo esercizio in corso e precedenti	*€ n.d.*
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	*n.d.*

Alla data di stesura della presente relazione non è stato reperito il nominativo dell'Amministratore di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 15/11/2005 ad oggi

Nota Trasc. nn.26759/13993 del 30/11/2005

*

dal giorno 15/11/2005 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 125709/11990 del 15/11/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 30/11/2002 ai nn.26759/13993

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Fombio foglio 1 particella 48 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10; particella 50 sub 1, NCT foglio 1 particella 48, 50, e 47

Provenienza da:

*

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 12/07/2003 (data ante ventennio) al 15/11/2005

Nota Trasc. nn.15563/9075 del 01/07/2006

*

dal giorno 12/07/2003 in forza di denuncia di successione in morte * registrata all'Ufficio del Registro di Codogno in data 27/10/2003 al n.63 Serie n.298, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 01/07/2006 ai nn.15563/9075

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 30/11/2005 ai nn.26758/13992 con atto notaio * del 15/11/2005 n.rep.125706/11990

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Fombio foglio 1 particella 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, NCT foglio 1 particella 50, 47, 474 … omissis

Provenienza da:

*

6.2.2 Dal 12/03/1991 (data ante ventennio) al 12/07/2003 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.19249/11219 del 06/11/2002 (data ante ventennio) DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN RETTIFICA

*

dal giorno 12/03/1991 in forza di denuncia di successione in morte * registrata all'Ufficio del Registro di Codogno in data 12/09/1991 al n.95 Serie n.238, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 06/11/2002 ai nn.19249/11219

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 09/12/2009 ai nn.20648/11418 con atto notaio * del 12/11/2009 n.rep.108136/33242

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Terreni foglio 1 mappale 47, 244, 276, 17, Catasto Urbano foglio 1 mappale 161, 162 sub 1, 2, mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10… omissis

NB: non è stato inserito in Comune di Fombio al CT foglio 1 mappale 50

Provenienza da:

*

6.2.3 Dal 12/03/1991 (data ante ventennio) al 12/03/1191 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.3532/2532 del 16/03/1992 (data ante ventennio) DENUNCIA DI SUCCESSIONE

*

dal giorno 12/03/1991 in forza di denuncia di successione in morte * registrata all'Ufficio del Registro di Codogno in data .... al n.95 Serie n.238, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 16/03/1992 ai nn.3532/2532

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Terreni foglio 1 mappale 47, 244, 276, Catasto Urbano foglio 1 mappale 161, 162 sub 1, 2, mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10... omissis

Provenienza da:

*

6.2.4 Dal 12/12/1973 (data ante ventennio) al 12/03/1991 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.6370/4744 del 03/10/1974 (data ante ventennio) DENUNCIA DI SUCCESSIONE

*

dal giorno 12/12/1973 in forza di denuncia di successione in morte * registrata all'Ufficio del Registro di Codogno in data .... /10/1974 al n.50 serie 176, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 03/10/1974 ai nn.6370/4744

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Rustico

foglio 1 mappale 47, 50, Catasto Urbano foglio 1 mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10... omissis

Provenienza da:

*

6.2.5 Dal 12/12/1973 (data ante ventennio) al 12/03/1991 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.3449/2524 del 16/05/1974 (data ante ventennio) VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

*

dal giorno 16/04/1974 in forza di verbale di pubblicazione di testamento olografo in morte * deceduto il 12/12/1973, testamento in data 02/07/1971 pubblicato dal notaio * in data 16/04/1974 al n. rep. 12323/6289, registrato a Codogno il 03/05/1974 al n.582 vol.122, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 16/05/1974 ai nn.3449/2524

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Rustico foglio 1 mappale 47, 50, Catasto Urbano foglio 1 mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10... omissis

Provenienza da:

*

6.2.6 Dal 14/06/1971 (data ante ventennio) al 12/12/1973 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.4273/3123 del 10/07/1971 (data ante ventennio)

*

dal giorno 14/06/1971 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * in data 14/06/1971 n. rep. 9629/5075, registrato a Codogno il 26/06/1971 al n.486 volume 119, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data

10/07/1971 ai nn.4273/3123

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Rustico foglio 1 mappale 47, 50, Catasto Urbano foglio 1 mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10... omissis

Provenienza da:

*

6.2.7 Dal 21/05/1971 (data ante ventennio) al 14/06/1971 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.3803/2769 del 19/06/1971 (data ante ventennio)

*

dal giorno 21/05/1971 in forza di atto di donazione in autentica notaio * in data 21/05/1971 n. rep. 9585/5046, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 19/06/1971 ai nn.3803/2769

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Rustico foglio 1 mappale 47, 50, Catasto Urbano foglio 1 mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10... omissis

Provenienza da:

*

6.2.8 Dal 05/12/1969 (data ante ventennio) al 21/05/1971 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.3844/2637 del 22/06/1970 (data ante ventennio)

*

dal giorno 05/02/1969 in forza di denuncia di successione in morte * registrata all'Ufficio del Registro di Codogno in data 05/12/1969 al n.19 serie 168, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 22/06/1970 ai nn.3844/2637

Riferito limitatamente a: Comune di Fombio Catasto Rustico foglio 1 mappale 47, Catasto Urbano foglio 1 mappale 48 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10... omissis

Provenienza da:

*

6.2.9 Dal 08/02/1949 (data ante ventennio) al 05/12/1969 (data ante ventennio)

Nota Trasc. nn.477/431 del 24/02/1949 (data ante ventennio)

*

dal giorno 08/02/1949 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 7997/3498 del 08/02/1949, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 24/02/1949 ai nn.477/431

Riferito limitatamente a: Comune di Codogno frazione Retegno Catasto Urbano mappale 293, Catasto Rustico mappale 292

Provenienza da:

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

7.1 DIA n.52/2005 del 05.08.2005 prot. n. 4336

Denuncia di inizio attività per l'esecuzione di opere di *demolizione totale degli immobili esistenti e ricostruzione degli stessi con ricavo di n.14 unità abitative e boxes interrati* presentata da * in data 05.08.2005 al prot.n. 4336

7.2 DIA n.05/2006 del 06.02.2006 prot. n.687 – varianti in corso d'opera

Denuncia di inizio attività per *varianti in corso d'opera alla DIA prot. n.4336 del 05.08.2005* presentata da * in data 06.02.2006 al prot. n.

687

7.3 DIA n.39/2007 del 06.07.2007 prot. n.3457 – varianti in corso d'opera

Denuncia di inizio attività per *seconda variante alla DIA prot. n. 4336 del 05.08.2005* presentata da * in data 06.07.2007 al prot. n.3457

7.4 Richiesta certificato di Agibilità del 22.01.2008 prot. n.586

Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata da * in data 22.01.2008 al prot. n. 586 corredata della necessaria documentazione.

7.5 DIA n.11/2013 del 14.03.2005 prot.1678

Denuncia di inizio attività per *rifacimento impermeabilizzazione solaio piano interrato autorimesse* presentata da * quale amministratore condominiale in data 14.03.2005 al prot. n.1678

Descrizione "box" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo posto al piano interrato in edificio condominiale e con accesso da via Giuseppe Garibaldi n. snc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie netta interna di circa 13 mq

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 1 particella 596 sub.34 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 13 mq – superficie catastale totale 17 mq – rendita € 34,24;

via Giuseppe Mazzini n.29 - piano: S1

dati derivanti da: Variazione toponomastica del 25/09/2024 pratica n. LO0056085 in atti dal 25/09/2025 (n.56085.1/2024)

Coerenze in contorno da nord:

altro box di cui al sub 33, area di manovra comune sub 1, altro box di cui al sub 35, terrapieno

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata al n. LO0053471 del

09.07.2007

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie garage	SIN	13,00	1,00	13,00
			sommano mq	13,00

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: materiale: cemento armato, condizione: non verificabile

Strutture verticali: materiale: cemento armato e blocchi di cemento, condizione: buone.

Solai tipologia: lastre predalles, condizione discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: basculante, materiale: lamiera, condizioni: buone

Pareti esterne: Materiale: blocchi di cemento non intonacati condizioni: buone

Pavim. Interna: materiale: cemento lisciato, condizioni: buone

Plafoni tipologia: lastre predalles, condizione buone

Impianti:

Elettrico -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato nella data del 23.06.2025.

Sono stati reperiti due atti di compravendita relativi a box nel quartiere Retegno concretizzati l'uno a maggio 2024 e l'altro novembre 2023 determinando un prezzo medio di vendita pari a 700,00 €/mq di Superficie Interna Netta.

Nel processo di stima si è tenuto dello stato dell'immobile, della sua vetustà e della sua localizzazione

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lodi,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,

Ufficio Tecnico del Comune di Fombio;

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

Box di cui al punto A

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

Destinazione	SIN	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie garage	13,00	€ 700,00	1	€ 9.100,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Interna Netta	quota di diritto	Valore complessivo
A	Superficie garage	13,00	1/1	€ 9.000,00
Totale				€ 9.000,00

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: -€ 1.350,00

8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di 1/1 in diritto di proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 7.650,00

Relazione lotto 002 creata in data 10.07.2025

Silvia Croce

Firmato digitalmente da Silvia Croce
DN: cn=Silvia Croce, c=IT, o=Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi, email=crocesilvia.sc@gmail.com
Data: 15/luglio/2025

Il perito
ing SILVIA CROCE

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