

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 47 / 2025

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Avv. Debora MARNINI

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

Beni in
Comune di Corte Palasio (LO)
Via Roma s.n.c.

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 in via Roma s.n.c.
del Comune di Corte Palasio (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 locale box, ad uso autorimessa, posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in via Roma s.n.c. del Comune di Corte Palasio (LO).

Il bene oggetto di vendita presenta l'accesso dal corsello comune a cui, a sua volta, si accede dalla strada pubblica.

Per quanto attiene alle caratteristiche edilizie, il locale box auto presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,40 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, il box oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 14,00 mq.

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

- *Locale box auto*, Foglio 9 di Corte Palasio, mappale 198, Sub. 19; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 14 mq; Rendita: 31,09 € e scheda intestata a ***** (*****), proprietà 1/1.

Le coerenze del locale box oggetto di stima sono le seguenti:

a Nord: terrapieno; ad Est: terrapieno; a Sud: corsello comune; ad Ovest: locale box al Sub. 18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi limitati

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

Principali centri limitrofi Lodi e Crema

Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, il bene risultava occupato dal Sig. *****
*****, fratello della Debitrice Esecutata. Il Sig. ***** riferiva di occupare il bene in forza di un comodato gratuito intercorso tra le parti in forma verbale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 27.10.2025):

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:** Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da verbale di conciliazione in forza di Atto dell'organismo di conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano del 11.04.2016 (nn. 493 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 07/02/2018 (nn° 2161/278)



A favore: *****
A carico: ***** e

Importo ipoteca: € 45.000,00

Annotazioni

La suddetta ipoteca risulta annotata di **cancellazione totale** trascritta in data 19.04.2019 (nn. 6697/1250).

- Ipoteca giudiziale a garanzia di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lodi, iscritta presso la Conservatoria di Lodi in data 04.02.2019 (nn. 1800/304)

A favore: *****

A carico: *****

Annotazioni

La suddetta ipoteca risulta annotata di **cancellazione totale** trascritta in data 15.11.2019 (nn. 18782/3343).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** ***** con sede in *****, contro ***** ***** , emesso dal Tribunale di Lodi in data 15/02/2025 (n° 379 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 18/04/2025 (nn° 6652/4417) che colpisce i beni oggetto di stima.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. 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.

4.3. 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.

4.3.2. Conformità catastale: la scheda catastale del bene risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 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;
- 5.2 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.
- 5.3 In merito all'intero piano interrato in cui è ubicato il bene oggetto di stima, destinato ad autorimesse, non è stato possibile acquisire informazioni relative all'esistenza del Certificato di Prevenzione Incendi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** (**** - *****), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 04.11.2019 ad oggi in forza di Atto di Divisione Immobiliare stipulato dal Notaio ***** in data 29.10.2019 (nn° 6641/8446) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data in data 04.11.2019 (nn. 18037/11531).



6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** (**** – *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero, ***** (**** – *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a 1/6 dell'intero, e ***** (***** – *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari ai 4/6 dell'intero. I predetti risultano proprietari dal 29.06.2010 al 04.11.2019 in forza di Successione in morte di ***** , deceduto in data 29.06.2010, e trascritta presso la Conservatoria di Lodi in data 04.11.2019 (nn° 18038/11532);
- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano ai Signori ***** (***** – *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari a ½ dell'intero, e ***** (***** – *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari a ½ dell'intero, in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 15.12.1994, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 23.12.1994 (nn. 16333/10533).

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione Edilizia 10/92 (Prot. 592) rilasciata, in data 14 Luglio 1992, all'***** per le opere di nuova costruzione del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- Concessione Edilizia in Variante (Prot. 912) rilasciata, in data 16 Giugno 1993, all'***** per l'esecuzione delle opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la C. E. 10/92 del 14/07/1992;
- Richiesta Certificato di Abitabilità presentata dall'***** ***** in data 26 Ottobre 1993 (Prot. 2750).

Locale box ad uso autorimessa posto al piano interrato di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un locale box, ad uso autorimessa, posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in via Roma s.n.c. del Comune di Corte Palasio (LO).

Il bene oggetto di vendita presenta l'accesso dal corsello comune a cui, a sua volta, si accede dalla strada pubblica.

Per quanto attiene alle caratteristiche edilizie, il locale box auto presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,40 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, il box oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 14,00 mq.

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

- *Locale box auto*, Foglio 9 di Corte Palasio, mappale 198, Sub. 19; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 14 mq; Rendita: 31,09 € e scheda intestata a ***** (**** – *****), proprietà 1/1.



Le coerenze del locale box oggetto di stima sono le seguenti:
a Nord: terrapieno; ad Est: terrapieno; a Sud: corsello comune; ad Ovest: locale box al Sub.
18.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale box auto	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Totale		14,00		14,00
Totale arrotondato				14,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

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

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: predalles

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

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 Corte Palasio;
- 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. 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
Locale box auto	14,00	a corpo	€ 16.000,00

- Valore complessivo intero bene: € 16.000,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 16.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale box auto	14,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

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: - € **2.400,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - **Nessuno**
- 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 € **13.600,00**
- Che si arrotondano pari a: € **14.000,00**

Relazione lotto 002 creata in data 09/01/2026

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

