

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTARE

Liquidazione controllata
“procedura familiare”
R.G. n.12/2024

COPIA PRIVACY

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

ELABORATO PERITALE LOTTO 1

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
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

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 1



INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	4
STATO DI POSSESSO	5
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	8
PRATICHE EDILIZIE:	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	16



Bene immobile sito in SAN ZENONE AL LAMBRO (MI)
frazione Santa Maria in Prato
Via Salerano n.45
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo, identificato al numero interno 12, composto da tre locali oltre servizio e disimpegno con annesso vano di cantina identificato con il numero interno 10 posto al piano interrato e vano box ad uso autorimessa identificato con il numero interno 11 pertinenziale posto al piano interrato, il tutto in Comune di San Zenone al Lambro frazione Santa Maria in Prato, nel Condominio Soraya avente accesso da via Salerano e accesso carraio da via Di Vittorio.

Si estrae dall'atto di provenienza a firma notaio dott. * del 22/04/2013 n. rep. 189029/69422:

"...È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 58,07/1000 per l'appartamento e pari a 6,40/1000 per il box.... "

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	67,35
Superficie terrazza/portico	mq	12,43
Superficie cantina non coll	mq	7,20
sommano mq		86,98

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

NCEU Foglio 9 particella 140 subalterno 13 categoria A/3 - Classe 4 - vani 4 - superficie catastale totale¹ mq. 73 - totale escluse aree scoperte mq. 69 - rendita catastale € 227,24,

Via Salerano n. snc, Piano 2-S1

in esito a scheda planimetrica di costituzione n. MI0121836 del 12/03/2013,

¹ Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti – cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



COPIA PRIVACY

Coerenze in contorno in senso orario:

appartamento: vuoto su parti comuni al sub.1, vano scale, pianerottolo e ascensore comuni al sub 1, altro appartamento al sub 12, vuota su terrazzo al sub 5, vuoto su cortile al sub 5

cantina: altra cantina al sub 4, corridoio comune al sub 1, altra cantina al sub 9

- A.1 Box pertinenziale Piena proprietà per la quota 1/1 di vano box ad uso autorimessa identificato con il numero interno 11 pertinenziale posto al piano interrato, il tutto in Comune di San Zenone al Lambro frazione Santa Maria in Prato, nel Condominio Soraya avente accesso carraio da via Di Vittorio.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie garage	mq	21,70
sommano mq		21,70

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

NCEU Foglio 9 particella 140 subalterno 28 categoria C/6 - Classe 3 – mq 19 - superficie catastale mq. 12 - rendita catastale € 58,88

Via Salerano n. snc, Piano S1

in esito a scheda planimetrica di costituzione n. MI0121836 del 12/03/2013

Coerenze in contorno in senso orario:

altro box al sub 27, corsello d'accesso ai box al sub 1, altro box al sub 29

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: Zona OMI R1 Extraurbana ZONA RURALE, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 4



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: Milano (Km 30,0), Lodi (Km 10,0)
Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18/04/2024 alla presenza del liquidatore rag Luciano Vignola, l'abitazione era occupata dai sig.ri *, quali proprietari, e loro figli

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:

4.1.3.1 [TRASCRIZIONE nn.7028/3632 del 05/04/2005](#)

Convenzione edilizia a favore del * e contro *, in forza di atto notarile di convenzione edilizia del 11/03/2005 n. rep.153250 in autentica notaio *, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 05/04/2005 ai nn.7028/3632

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di San Zenone al Lambro foglio 9 particella 98, 99, 105, 106, 107, 108

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
nessuna

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

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 5



della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1 [ISCRIZIONE nn.6969/1121 del 21/05/2013](#)

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di * e contro debitore ipotecario * e contro debitore ipotecario * in forza di atto notarile pubblico a firma del notaio * in data 22/04/2013 n. rep. 189030/69423, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 21/05/2013 ai nn.6960/1121

Capitale € 178.000,00

Importo totale € 445.000,00

Durata anni 30

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Zenone al Lambro (MI) foglio 9 particella 140 sub.13 e sub.28

4.2.1.2 [ISCRIZIONE nn.6189/1009 del 08/05/2013](#)

Ipoteca volontaria (annotata) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di * e contro debitore ipotecario *, in forza di atto notarile pubblico a firma del notaio * in data 22/07/2008 n. rep. 219392/36663, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 08/05/2013 ai nn.6189/1009

Capitale € 2.500.000,00

Importo totale € 5.000.000,00

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di San Zenone al Lambro (MI) foglio 9 particella 105, 107, 99

4.2.1.3 [ISCRIZIONE nn.16536/4055 del 06/08/2008](#)

Ipoteca volontaria (annotata) derivante da atto di concessione a garanzia apertura di credito a favore di * e contro debitore ipotecario *, in forza di atto notarile pubblico a firma del notaio * in data 22/07/2008 n. rep. 219392/36663, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 06/08/2008 ai nn.16536/4055

Capitale € 2.500.000,00

Importo totale € 5.000.000,00

Riferito limitatamente a:

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 6



NCT Comune di San Zenone al Lambro (MI) foglio 9 particella 105, 107, 99

[ANNOTAZIONE nn.7823/1265 del 06/06/2013](#)

Annotazione a iscrizione per restrizione di beni a favore di * e contro *, in forza di atto notarile pubblico a firma del notaio * in data 22/04/2013 n. rep. 189018/69411, annotato presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 06/06/2013 ai nn.7823/1265

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Zenone al Lambro (MI) foglio 9 particella 140 sub.13, sub.28, ... omissis

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.3.1 [TRASCRIZIONE nn.4489/3180 del 20/03/2024](#)

Sentenza apertura liquidazione controllata del sovraindebitamento ex art.66 CCII a favore di * e contro * e contro *, a firma del Tribunale di Lodi in data 28/02/2024 n. rep. 18, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 20/03/2024 ai nn.4489/3180

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Zenone al Lambro (MI) foglio 9 particella 140 sub.13 e sub.28

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla pratica DIA prot.5337 del 11/08/2009 si riscontra che:

appartamento: conforme, ai sensi dell'art.34 bis comma 2 del DPR 380/2001 aggiornato al 31/05/2024

cantina: conforme

box: conforme

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 riscontrano:

- appartamento: conforme.



Si precisa che il setto in cartongesso realizzato in prossimità dell'ingresso non costituisce motivo di aggiornamento catastale

- cantina: conforme
- box: conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 L'u.i. sub 13 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' u.i. sub.28 è esente dalla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

5.2 Spese condominiali

In data 18/06/2024 inviata mail di richiesta informazioni all'amministratore *

Alla data di consegna della presente relazione l'Amministratore non ha comunicato le informazioni relative a

- Spese medie annue
- Regolarità dei pagamenti
- Spese straordinarie deliberate e da realizzare
- Copia regolamento condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 22/04/2013 ad oggi

[TRASCRIZIONE nn.6959/4711 del 21/05/2013](#)

*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 22/04/2013 n. rep.189029/69422 in autentica notaio *, registrato a Lodi il 20/05/2013 al n.3009, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data



21/05/2013 ai nn.6959/4711

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di San Zenone al Lambro (MI) foglio 9 particella 140 sub.13 e sub.28

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[TRASCRIZIONE nn.1965/1296 del 12/02/2013](#)

*

preliminare di compravendita del 23/01/2013 n. rep.187975/68926 in autentica notaio *, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 12/02/2013 ai nn.1965/1296

Riferito limitatamente a:

NCEU Comune di Comune di San Zenone al Lambro foglio 9 particella 140 – fabbricato in corso di costruzione

Sezione D della nota di trascrizione:

"fabbricato in corso di costruzione in comune di San Zenone al Lambro - frazione Santa Maria in Prato, porzione del predetto complesso residenziale e precisamente, nel "lotto n. 3" palazzina plurifamiliare con accesso da via Salerano: a) - appartamento posto al piano terzo identificato con il numero interno 13 della superficie di metri quadrati 84,97 (ottantaquattro virgola novantasette); b) - un box ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano interrato identificato con il numero interno 5 della superficie di metri quadrati 25,88 (venticinque virgola ottantotto). a precisazione dei beni promessi in vendita le parti fanno riferimento alle planimetrie, in cui i beni sono evidenziati in rosso, che si allegano al trascrivendo atto sotto la lettera "a". Sarà compresa nella trascrivenda vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 56,34/1000 (cinquantasei virgola trentaquattro millesimi) per l'appartamento e pari a 8,65/1000 (otto virgola sessantacinque millesimi) per il box. il rogito dovrà effettuarsi entro e non oltre il 30 (trenta) aprile 2013 (duemilatredici).

6.2.1 Dal 22/07/2008 al 22/04/2013

[TRASCRIZIONE nn.16535/9396 del 06/08/2008](#)

*

in forza di atto di compravendita del 22/07/2008 n. rep.219391/36662 in autentica notaio *, trascritto presso l'Ufficio



Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 06/08/2008 ai nn.16535/9396

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di Comune di San Zenone al Lambro foglio 9 particella 105, 107, 99

6.2.3 Dal 29/06/1983 (data ante ventennio) al 22/07/2008

[TRASCRIZIONE nn.6465/4526 del 22/07/1983](#)

*

in forza di atto di compravendita del 29/06/1983 n. rep.29243/6666 in autentica notaio *, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 22/07/1983 ai nn.6465/4526

Riferito limitatamente a:

NCT Comune di Comune di San Zenone al Lambro foglio 9 particella 2, 20, 29, 52 ... omissis

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti documentale al Comune di San Zenone al Lambro fornendo le informazioni dedotte dagli atti di provenienza e catastale.

Attraverso il portale è pervenuta copia delle seguenti pratiche edilizie:

7.1 [DIA prot.5337 del 11/08/2009](#)

Denuncia di Inizio Attività presentata da * per opere di realizzazione di nuova palazzina residenziale relativa all'attuazione del Piano Attuativo (P.L.) comparto "G" Lotto 3 in data 11/08/2009 al prot. n.5337

7.2 [DIA prot.3486 del 15/05/2010](#)

Denuncia di Inizio Attività presentata da * per opere in variante alla DIA del 11/08/2009 prot. n.5337 e relative alla realizzazione di nuova palazzina residenziale relativa all'attuazione del Piano Attuativo (P.L.) comparto "G" Lotto 3 in data 15/05/2010 al prot. n.3486

7.3 [DIA prot.6155 del 29/10/2012](#)

Denuncia di Inizio Attività presentata da * per opere in variante con recupero sottotetti ai sensi L.R. n.12/2005 art.25-comma 5 in data



29/10/2012 al prot. n.6155

[Fine Lavori e agibilità protocollata il 16/04/2013 al n. prot.2382](#)

Dichiarazione di fine lavori, presentazione di documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità presentata da * in data 16/04/2013 al n. prot. 2382²

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo, identificato al numero interno 12, composto da tre locali oltre servizio e disimpegno con annesso vano di cantina identificato con il numero interno 10 posto al piano interrato e vano box ad uso autorimessa identificato con il numero interno 11 pertinenziale posto al piano interrato, il tutto in Comune di San Zenone al Lambro frazione Santa Maria in Prato, nel Condominio Soraya avente accesso da via Salerano e accesso carraio da via Di Vittorio.

Si estrae dall'atto di provenienza a firma notaio dott. * del 22/04/2013 n. rep. 189029/69422: *"...È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali pari a 58,07/1000 per l'appartamento e pari a 6,40/1000 per il box.... "*

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	67,35
Superficie terrazza/portico	mq	12,43
Superficie cantina non coll	mq	7,20
sommano mq		86,98

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

NCEU Foglio 9 particella 140 subalterno 13 categoria A/3 - Classe 4 - vani 4 - superficie catastale totale³ mq. 73 - totale escluse aree scoperte mq. 69 - rendita catastale € 227,24,

Via Salerano n. snc, Piano 2-S1

in esito a scheda planimetrica di costituzione n. MI0121836 del 12/03/2013,

² Il Comune ha trasmesso copia della dichiarazione redatta da ILCOS s.r.l. che indica in deposito anche gli allegati di rito. Si rileva che tra la documentazione ricevuta non vi è copia. Non presente copia del certificato di abitabilità

³ Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti – cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 11



Coerenze in contorno in senso orario:

appartamento: vuoto su parti comuni al sub.1, vano scale, pianerottolo e ascensore comuni al sub 1, altro appartamento al sub 12, vuota su terrazzo al sub 5, vuoto su cortile al sub 5

cantina: altra cantina al sub 4, corridoio comune al sub 1, altra cantina al sub 9

L'edificio è stato edificato dal 2009, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie", ed è costituito da quattro piani fuori terra ed un interrato

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	67,35	1,00	67,35
Superficie terrazza/portico	SLP	12,43	0,35	4,35
Superficie cantina non coll	SLP	7,20	0,25	1,80
sommano mq				73,50

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale cemento armato, condizioni non visibili
<i>Strutture verticali:</i>	materiale cemento armato, condizioni non verificabili
<i>Solai</i>	materiale laterocemento, condizioni non verificabili
<i>Copertura:</i>	tipologia: a capanna, materiale: travetti di legno in gronda e tegole, condizioni non verificabili
<i>Scale</i>	tipologia: a tre rampe a C, materiale: cemento armato, rivestimento in granito, condizioni normali
<i>Balconi</i>	materiale cemento armato, parapetto acciaio verniciato, condizioni normali

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 12



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: a un battente con serratura elettrica, materiale: acciaio verniciato, condizioni: normali
<i>Cancello carraio</i>	tipologia: a un battente meccanizzato, materiale: acciaio verniciato, condizioni: normali
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: laterizio, rivestimento a cappotto con finitura a civile, condizioni discrete
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a uno o più battenti, materiale: legno mordenzato e vetrocamera, persiane in legno, condizioni: normali
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, di sicurezza, materiale: in acciaio con pannellatura in legno, condizioni: normali
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: normali
<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle ceramica in bagno e cucina, condizioni: normali
<i>Pareti interne</i>	Materiale: laterizio, rivestimento intonaco tinteggiato, condizioni normali
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevoli a scomparsa e a battente, materiale: legno laccato bianco, condizioni: normali
<i>Soffitto</i>	rivestimento intonaco tinteggiato, condizioni normali
<i>Pavim. Balconi</i>	materiale: piastrelle in ceramica per esterni, condizioni: normali
<i>Antenna TV</i>	Tipologia: presente, condizioni non verificabili, conformità non attestata
Impianti:	
<i>Ascensore condominiale</i>	Presente, condizioni normali, conformità non attestata



COPIA PRIVACY

<i>Citofonico</i>	Presente videocitofono, tipologia da parete, condizioni normali, conformità non attestata
<i>Condizionamento</i>	Presente split nel locale soggiorno, condizioni normali, conformità non attestata
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Gas</i>	Tipologia sottotraccia, alimentazione gas metano, condizioni non verificabili, conformità non attestata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V, condizioni non verificabili, conformità non attestata
<i>Fognatura:</i>	tipologia: sottotraccia, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non verificabili, conformità non attestata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità non attestata Nel bagno presenti 4 sanitari completi di rubinetteria (lavabo, vasca, bidet, wc), lavatrice e asciugatrice
<i>telefonico</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità non attestata
<i>Termico</i>	Tipologia centralizzato con contabilizzazione singola, alimentazione gas metano, radiatori in acciaio verniciato, condizioni non verificabili, conformità: non attestata

CANTINA

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, materiale: in acciaio zincato, condizioni: normali
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres, condizioni: normali
<i>Pareti interne</i>	Materiale: blocchetti in cemento a vista, condizioni

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 14



normali

Soffitto

Materiale: predalles, condizioni normali

Infissi esterni

tipologia: a un battente, materiale: alluminio e vetro retinato, condizioni: normali

Descrizione box pertinenziale di cui al punto A.1

Piena proprietà per la quota 1/1 di vano box ad uso autorimessa identificato con il numero interno 11 pertinenziale posto al piano interrato, il tutto in Comune di San Zenone al Lambro frazione Santa Maria in Prato, nel Condominio Soraya avente accesso carraio da via Di Vittorio.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie garage	mq	21,70
sommano mq		21,70

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

NCEU Foglio 9 particella 140 subalterno 28 categoria C/6 - Classe 3 – mq 19 - superficie catastale mq. 12 - rendita catastale € 58,88

Via Salerano n. snc, Piano S1

in esito a scheda planimetrica di costituzione n. MI0121836 del 12/03/2013

Coerenze in contorno in senso orario:

altro box al sub 27, corsello d'accesso ai box al sub 1, altro box al sub 29

L'edificio è stato edificato dal 2009, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie", ed è costituito da quattro piani fuori terra ed un interrato

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40 m

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie garage	SLP	21,70	0,50	10,85
sommano mq				10,85

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 15



contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio tipologia: a un battente ad apertura manuale,
materiale: acciaio verniciato, condizioni: normali

Pavim. interna: Materiale: battuto in cemento, condizioni normali

Pareti interne Materiale: blocchetti in cemento a vista, condizioni
normali

Soffitto Materiale: predalles, condizioni normali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 18/04/2024.

La valutazione è stata effettuata alla data del 19/06/2024 applicando il metodo comparativo MCA tra compravendite di beni simili. Sono stati acquisiti 2 comparabili nel medesimo condominio del Subject

La valutazione è stata determinata dalla comparazione delle seguite compravendite

Comparabile 1	Comparabile 2
trasc N.P. 10424/2020	trasc N.P. 7767/2022
130.000,00	110.000,00
29/10/2020	24/06/2022

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Nel processo di stima si è tenuto dello stato dell'immobile, della sua vetustà, della sua localizzazione ed il cui risultato è contenuto nell'allegata *Scheda di valutazione*.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone al Lambro;
- Osservatori del mercato di:

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 16



o Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet *www.immobiliare.it*;

o Ricerca comparabili da sito internet *www.stimatrixcity.it*,
www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo della quota
Superficie principale	67,35	€ 1.778,29	1	€ 119.768,11
Superficie terrazza/portico	4,35	€ 1.778,29	1	€ 7.736,47
Superficie cantina non collegata	1,80	€ 1.778,29	1	€ 3.200,93
Totale	73,50			€ 130.705,51
Valore arrotondato al migliaio				€ 131.000,00

A.1 Box pertinenziale

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo della quota
Superficie garage	10,85	€ 1.778,29	1	€ 19.294,49
Valore arrotondato al migliaio				€ 19.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo della quota
A	Appartamento	86,98	1	€ 131.000,00
A.1	Garage	21,70	1	€ 19.000,00
Totale				€ 150.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 17



COPIA PRIVACY

per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 0,00

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

8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 150.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 20/06/2024

Il perito
SILVIA CROCE



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

Giudice: Dr.ssa Francesca VARESANO

Liquidatore: rag. Luciano Vignola

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 18

