
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 141 / 22

Giudice dott.sa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario avv. **Eleonora Erba**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Paolo Esposti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N. 225 - iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n° 79/VR
C.F. SPSPLA66C16E648M - P.Iva 03063540961
con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu

Beni immobili in San Zenone al Lambro (MI) - via Milano 1
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. In comune di San Zenone al Lambro via Milano 1, in maggior complesso condominiale di complessivi tre piani fuori terra e un piano seminterrato **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano rialzato, oltre a cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Si accede al complesso condominiale dalla via pubblica a mezzo di cancello pedonale al civico 1 e cancello carraio su via fratelli Bernocchi. Si accede all'appartamento al piano rialzato attraverso scala condominiale (senza ascensore). L'appartamento è un trilocale termoautonomo composto soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi. A piano seminterrato con accesso da vano scala interno piccolo locale cantina con ingresso da corridoio comune. All'autorimessa, posta al piano seminterrato, si accede dal cortile esterno comune. Nel complesso le porzioni risultano in buono stato di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile in ragione di 62,80 millesimi per l'appartamento e la cantina e 11,91 millesimi per l'autorimessa.

Il complesso è stato realizzato nel 1983.

Il compendio degli immobili (abitazione, cantina e autorimessa) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 107,00.

Abitazione cantina e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di San Zenone al Lambro come segue:

- intestati a ***** nata a Salerano sul Lambro (LO) il 07/04/1956 – codice fiscale ***** e ***** nato a Melegnano (MI) il 29/04/1956 – codice fiscale *****
- Appartamento e cantina: **foglio 4 particella 466 subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, vani 5, piano T-S1, rendita: euro 242,73 – scheda catastale presentata in data 07-06-1983 prot. 83930
- Autorimessa: **foglio 4 particella 466 subalterno 8**, categoria C/6, classe 2, mq. 15, piano S1, rendita: euro 39,51 – scheda catastale presentata in data 07-06-1983 prot. 83930

Coerenze:

a partire da Nord in senso orario

- dell'appartamento: cortile comune, scala comune e altro appartamento, cortile comune, ancora cortile comune e altro appartamento del fabbricato adiacente
- della cantina: cortile comune, vano cantina, corridoio comune, altro vano cantina
- dell'autorimessa: corridoio comune, vano box, cortile comune, altro vano box.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di San Zenone al Lambro via Milano 1, in maggior complesso condominiale di complessivi tre piani fuori terra oltre a seminterrato **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano rialzato, oltre a cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Il complesso immobiliare risulta complessivamente in buono stato di manutenzione con impianti funzionanti e finiture ordinarie.

Caratteristiche zona:	urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.
Servizi della zona:	i principali servizi si trovano nel centro abitato del paese raggiungibile a piedi e sono: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuole medie e superiori (Melegnano e Lodi), negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (buono), municipio (buono), sportello bancario, sportello postale; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale
Collegamenti pubblici (km):	I principali centri limitrofi sono Melegnano, Lodi, Milano aeroporto (25 km Milano Linate), autostrada (1 km tangenziale esterna Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (stazione ferroviaria presente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dagli esecutati

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 edilizio: **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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per Azioni** con sede in Sondrio (codice fiscale 00053810149), contro ***** nata a Salerano sul Lambro (LO) il 07/04/1956 codice fiscale ***** e ***** nato a Melegnano (MI) il 29/04/1956 codice fiscale ***** , a firma Notaio ***** in data 14-07-2017 rep 87671/13935 registrato a Milano 2 in data 19-07-2017 al n.36949 serie 1T iscritta a Lodi in data 20-07-2017 ai nn. 2195/13246.

importo ipoteca: euro 85.000,00

importo capitale: euro 50.000,00

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per Azioni** con sede in Sondrio (codice fiscale 00053810149), contro ***** nata a Salerano sul Lambro (LO) il 07/04/1956 codice fiscale ***** e ***** nato a Melegnano (MI) il 29/04/1956 codice fiscale ***** , a firma tribunale di Lodi in data 19-09-2020 rep 797 iscritta a Lodi in data 06-03-2024 ai nn. 3661/645.

importo ipoteca: euro 201.000,00

importo capitale: euro 185.843,90

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione oltre ad altri beni

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A.** con sede in Sondrio (codice fiscale 00053810149), contro debitori eseguiti a firma di Tribunale di Lodi in data 08-07-2022 al n. 2070 trascritto a Lodi in data 11-08-2022 ai nn. 15260/10065.

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di **POP NPLS s.r.l.** con sede in Roma (codice fiscale 14859551005), contro debitori eseguiti a firma di Tribunale di Lodi in data 22-07-2024 al n. 2600 trascritto a Lodi in data 12-08-2024 ai nn. 14310/10010.

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione oltre ad altri beni

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:*

Sono presenti alcune modeste irregolarità rispetto al progetto approvato:

- porte della cucina e del bagno leggermente spostate
- presenza di un muretto basso nella zona ingresso
- presenza di pilastro nella zona ingresso

Tali irregolarità sopra rappresentate sono da intendersi come tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 DPR 380/01 e pertanto non costituiscono violazioni edilizie e non richiedono la regolarizzazione. L'immobile è quindi considerato legittimo e conforme

4.3.2. *Conformità catastale:*

Le difformità di cui al punto precedente non comportano variazione alla consistenza e alla rendita dell'immobile, pertanto in base alla Circolare n.02/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del trasferimento derivante dalla procedura esecutiva, non richiedono la variazione della scheda catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di condominio medie annue sono pari a circa €. 1.600,00

Non vi sono posizioni debitorie nei confronti del condominio.

Dalle informazioni assunte non sono presenti altre posizioni di sofferenza nel condominio; non sono state deliberate spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 DAL 17-12-1983 (ventennio) AD OGGI

***** nata a Salerano sul Lambro (LO) il 07/04/1956 – codice fiscale ***** (quota ½ in regime di comunione legale) e ***** nato a Melegnano (MI) il 29/04/1956 – codice fiscale ***** (quota ½ in regime di comunione legale) dal 17-12-1983 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 17-12-1983 notaio ***** n. 7929/1875 di repertorio trascritta a Lodi in data 03-01-1984 ai n.ri 147/96.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n.17 del 24-03-1982 e successiva Variante a Concessione Edilizia n.28 del 05-12-1983.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato dal Comune di San Zenone al Lambro in data 07-12-1983.

Descrizione **appartamento con cantina e autorimessa** di cui al punto **A**

In comune di San Zenone al Lambro via Milano 1, in maggior complesso condominiale di complessivi tre piani fuori terra e un piano seminterrato **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano rialzato, oltre a cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Si accede al complesso condominiale dalla via pubblica a mezzo di cancello pedonale al civico 1 e cancello carraio su via fratelli Bernocchi. Si accede all'appartamento al piano rialzato attraverso scala condominiale (senza ascensore). L'appartamento è un trilocale termoautonomo composto soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi. A piano seminterrato con accesso da vano scala interno piccolo locale cantina con ingresso da corridoio comune. All'autorimessa, posta al piano seminterrato, si accede dal cortile esterno comune. Nel complesso le porzioni risultano in buono stato di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile in ragione di 62,80 millesimi per l'appartamento e la cantina e 11,91 millesimi per l'autorimessa.

Il complesso è stato realizzato nel 1983.

Il compendio degli immobili (abitazione, cantina e autorimessa) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 107,00.

Abitazione cantina e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di San Zenone al Lambro come segue:

- intestati a ***** nata a Salerano sul Lambro (LO) il 07/04/1956 – codice fiscale ***** e ***** nato a Melegnano (MI) il 29/04/1956 – codice fiscale *****
- Appartamento e cantina: **foglio 4 particella 466 subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, vani 5, piano T-S1, rendita: euro 242,73 – scheda catastale presentata in data 07-06-1983 prot. 83930
- Autorimessa: **foglio 4 particella 466 subalterno 8**, categoria C/6, classe 2, mq. 15, piano S1, rendita: euro 39,51 – scheda catastale presentata in data 07-06-1983 prot.0 83930
-

L'intero edificio è stato costruito e ultimato negli anni 1982/1983.

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari: abitazione altezza netta interna mt. 2,70; cantina e autorimessa altezza netta interna mt. 2,20.

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	rialzato	sub. 2	82,00	1,00	82,00
balcone	rialzato	sub. 2	7,40	0,30	2,22
cantina	seminterrato	sub. 2	4,20	0,30	1,26
box	seminterrato	sub. 8	17,00	1,00	17,00
TOTALE			110,60		102,48

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura laterizio e pilastri in c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento
<i>Solaio di copertura</i>	materiale: struttura in laterocemento
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate
<i>Balcone:</i>	tipologia: in cls, parapetto in cls intonacato; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento sottogronda: in cls intonacato
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre ad anta, materiale: legno e vetrocamera, protezione: avvolgibili in pvc; condizioni: buone; finestra cantina in metallo e vetro, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente e una porta a libro, materiale: legno con specchiatura cieca; condizioni: buone;
<i>Portone di ingresso:</i>	abitazione: tipologia: portoncino blindato; condizioni: buone. box: tipologia: basculante in lamiera verniciata; condizioni: buone. cantina: porta a battente in lamiera verniciata, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	ceramica monocottura; condizioni: buone; box e locale cantina: pavimenti in ceramica; condizioni: buone;
<i>Rivestimento:</i>	Bagno e cucina: ceramica monocottura; condizioni: buone; pareti e soffitti: intonaco finitura a gesso; condizioni: buone; box: pareti in blocchi di cls tinteggiati; condizioni: sufficienti; cantina: pareti in blocchi di cls; condizioni: sufficienti;

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	assente;
<i>Citofonico:</i>	tipologia: standard, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative; note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone; quadro generale con salvavita Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano tipo C posta nel locale cucina; diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: buone. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
<i>Climatizzazione:</i>	è presente uno split posto in soggiorno; ai fini della presente valutazione è considerato elemento rimovibile (tipo arredo) non indispensabile alle funzioni principali dell'abitazione e pertanto non risulta escluso dal compendio. Resta la predisposizione d'impianto.

Allarme: assente
Attestato di Prestazione Energetica: assente

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la particolare situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile al momento per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, applicando i valori unitari, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame.

Al fine di individuare i valori unitari di riferimento è stata effettuata un'indagine di mercato e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Zenone al Lambro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di San Zenone al Lambro; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on line.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione con autorimessa e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda e equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione	82,00	1.250,00	€ 102.500,00
balcone	2,22	1.250,00	€ 2.775,00
cantina	1,26	1.250,00	€ 1.575,00
box	17,00	700,00	€ 11.900,00
TOTALE	102,48		€ 118.750,00
- Valore corpo:			€ 118.750,00
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 118.750,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 118.750,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	102,48	€ 118.750,00	€ 118.750,00
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 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 17.812,50
	Riduzione per vendita di una quota parziale			€ -
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico			Nessuna
	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:			€ 100.937,50
	arrotondato a			€ 101.000,00

Lodi, 05 aprile 2025

il perito
Ing. Paolo Esposti



Giudice dott.sa Giulia Isadora Loi
Custode: avv. Eleonora Erba
Perito: ing. Paolo Esposti

ALLEGATI:

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
03. Schede catastali
04. Titolo di provenienza
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico