TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

[redacted]

N. Gen. Rep. **000124/17**

- LOTTO 1 -

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. ALDO MARCO LUCIANI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.145/V.R.
C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32
Telefono e fax 0371228289
e-mail: studiotecniconegrini@gmail.com

Heimdall Studio- www. hestudio.it

Beni immobili siti in CASTIGLIONE D'ADDA (LO) Via delle Rose, 11 LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Castiglione d'Adda (LO) in via delle Rose, 11.
È composto da tre locali, vano cottura, servizi e un balcone al piano rialzato, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 96 circa.**
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
[redacted] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Descrizione:
Foglio 12 - mappale 217 - sub.702 - Categoria A/3 - classe 3 – Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 80 mq -Totale escluse aree scoperte: 79 mq - Rendita € 216,91 – VIA DELLE ROSE n.11 piano: T-S1
Coerenze dell'appartamento:
Nord: sottostante cortile comune con al di là la Via delle rose;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: vano scala comune ed altra unità immobiliare;
Ovest: sottostante cortile comune.
Coerenze del vano cantina:
Nord: altra cantina;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: cortile comune;
Ovest: corridoio comune.
Nota:
La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 09/07/2007 protocollo n. LO0053402 in atti dal 09/07/2007 MIGLIOR IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.2781.1/2007).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale; residenziale; parcheggi sufficienti nelle immediate vicinanze; traffico scorrevole.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale; agricola.
Servizi offerti dalla zona:	Centro sportivo (m 1000), Banche (m 300), Chiesa (m 300), Comando carabinieri (m 600), farmacia (m 200), Municipio (m 700), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), istituto comprensivo statale primario e secondario (m 200), Stazione di servizio (m 1000); ufficio postale (m 450). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali centri limitrofi	Codogno 7,5 km Casalpusterlengo 8,0 km; Pizzighettone 11,0 km, Lodi 18 km, Piacenza 22,5 km.
Collegamenti pubblici:	Autobus direzione Lodi/Codogno mt 500; Stazione ferroviaria Casalpusterlengo km 7,5: Casello Autostrada A1 (Guardamiglio) km 15,0;

3. STATO DI POSSESSO

3.1 Occupato dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDCI:

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:**
nessuno.

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

4.2.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di [redacted] e contro [redacted], con atto in data 18/01/2008 n.131843/13706 di repertorio [redacted], iscritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2689/562.
Capitale: € 70.000,00
Totale: € 140.000,00
Durata: 30 anni

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di [redacted] e contro [redacted], con atto in data 15/03/2017 n.531 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 25/05/2017 ai nn.8960/5657.

4.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.4.1 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Difformità riscontrate:

Nel progetto depositato in comune è stata indicata la presenza delle cantine e lo spazio da queste occupato ma non viene rappresentata la loro delimitazione.

Sanabili mediante:

Non si può parlare di un vero e proprio abuso edilizio ma solo d'insufficiente rappresentazione grafica alla quale peraltro il Comune non aveva sollevato eccezioni. Considerata inoltre la circostanza che si tratta di opere realizzate in data anteriore al 01/06/1967 e che conseguentemente – a norma dell'art.40 L.28/02/1985 n.47 - non è pregiudicata la commerciabilità del bene, non si ritiene necessaria la presentazione di una domanda di sanatoria edilizia.

4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

5.1.1

Spese condominiali annue medie	€ 650,00
Preventivo 2017	€ 657,58

Preventivo 2018	€ 603,03
Insoluto per l'anno 2016	€ 511,81
Insoluto complessivo alla data 25/06/2018	€ 511,81

Nota: l'appartamento con cantina rappresenta 166,66 millesimi di proprietà.
L'amministratore dichiara che non sono presenti spese straordinarie preventivate né spese straordinarie previste per il prossimo futuro non ancora deliberate, e che non vi sono cause del condominio in corso.

5.2 Il bene non è dotato di **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 esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 **Dal 18/01/2008 ad oggi:**
[redacted]
proprietaria per l'intero dal 18/01/2008 in forza di atto di **compravendita** in data 18/01/2008 n.131842/13705 di repertorio [redacted], trascritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2688/1423.

Nota:

Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

[redacted] *per la quota di 1/10;*
[redacted] *per la quota di 1/10;*
[redacted] *per la quota di 2/10*
[redacted] *per la quota di 2/10;*
[redacted] *per la quota di 2/10;*
[redacted] *per la quota di 2/10.*

6.1.2 **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.1.2.1 **Dal 16/06/2007 al 18/01/2008**

[redacted] per la quota di 1/10;
[redacted] per la quota di 1/10;
[redacted] per la quota di 2/10
[redacted] per la quota di 2/10;
[redacted] per la quota di 2/10;

[redacted] per la quota di 2/10.

proprietari dal 16/06/2007 in forza di **successione legale in morte di** [redacted], la cui denuncia di successione è stata registrata a Milano il 31/01/2008 al n.2/2008/8 e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn.5488/3108.

Note*: con la citata successione è devoluta la quota di 2/10 di proprietà sui beni pignorati, in parti uguali fra loro, alla moglie* [redacted] *ed al figlio* [redacted]

*L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2687/1422.*

6.1.3 **Dal 29/12/2006 al 16/06/2007:**

[redacted] per la quota di 2/10;

[redacted] per la quota di 2/10;

[redacted] per la quota di 2/10;

[redacted] per la quota di 2/10;

[redacted] per la quota di 2/10

ed insieme proprietari per l'intero dal 29/12/2006 in forza di **successione legale in morte della madre** [redacted] La denuncia di successione è stata registrata a Codogno il 19/07/2007 al n.56/320/7 e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn.5596/3202.

***Nota**: con la citata successione è devoluta la proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:*

[redacted]

*L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2686/1421.*

6.1.4 Dal 14/10/1986 al 29/12/2006:

[redacted]

per l'intero proprietaria dal 14/10/1986 in forza di atto di **cessione** in data 14/10/1986 n.17816 di repertorio in autentica [redacted] trascritto a Lodi il 12/11/1986 ai nn.9905/6431.

***Nota**: con il citato atto è stata trasferita la proprietà del bene pignorato dalla precedente proprietà da:*

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. __/1958:** per la costruzione di due fabbricati intestata a [redacted]

La licenza è stata rilasciata in data 15/02/1958.

7.2 **Abitabilità**: sono stati emessi due certificati di abitabilità, uno per ciascuno dei due fabbricati realizzati. Non è stato possibile identificare con certezza a quale rispettivamente si riferiscono; vengono conseguentemente citati entrambi. Il primo è stato rilasciato il 09/01/1959 ed il secondo il 23/05/1961.

7.3 **D.I.A. 261/02:** per la tinteggiatura esterna di tutto il fabbricato, intestata ai Condomini.
La DIA è stata protocollata in data 14/01/2002 n.261.
La denuncia di collaudo finale è stata protocollata il 09/05/2002 con n.3132.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Castiglione d'Adda (LO) in via delle Rose, 11.
È composto da tre locali, vano cottura, servizi e un balcone al piano rialzato, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 96 circa.**
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
[redacted]
- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Descrizione:
Foglio 12 - mappale 217 - sub.702 - Categoria A/3 - classe 3 – Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 80 mq -Totale escluse aree scoperte: 79 mq - Rendita € 216,91 – VIA DELLE ROSE n.11 piano: T-S1
Coerenze dell'appartamento:
Nord: sottostante cortile comune con al di là la Via delle rose;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: vano scala comune ed altra unità immobiliare;
Ovest: sottostante cortile comune.
Coerenze del vano cantina:
Nord: altra cantina;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: cortile comune;
Ovest: corridoio comune.
Nota:
La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 09/07/2007 protocollo n. LO0053402 in atti dal 09/07/2007 MIGLIOR IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.2781.1/2007).

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito negli anni 1958-1961.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m nell'appartamento e di 2,10 m nel vano cantina.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al piano rialzato	Sup. reale lorda	74,50	1,00	74,50
Balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,33	1,32
Vano cantina	Sup. reale lorda	17,00	0,25	4,25
Totale		**95,50**		**80,07**
Totale arrotondato		**96,00**		**80,00**

Nota:
La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo gli usi rilevati dalla C.C.I.A.A. di Lodi, di seguito riportati per estratto.

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO

"…

Art. 32 - *Unità di misura.*

Nella compravendita degli appartamenti di nuova e vecchia costruzione, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 33 - *Calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori.*

La superficie commerciale dell'appartamento è così calcolata:

a) la misurazione in metri quadri della superficie di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;

b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;

c) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Art. 34 - *Calcolo della superficie commerciale dei balconi.*

La superficie commerciale dei balconi, sporgenti e non dal filo esterno del fabbricato, è calcolata aggiungendo a quella dell'appartamento di pertinenza, quella dei balconi nella misura di un terzo.

Art. 35 - *Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.*

La superficie commerciale dei terrazzi è calcolata aggiungendo a quella dell'appartamento di pertinenza, quella dei terrazzi nella misura di un terzo.

Art. 36 - *Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio.*

La superficie commerciale del vano cantina o del solaio, è calcolata aggiungendo a quella dell'appartamento di pertinenza, quella della cantina o del sottotetto nella misura del 25%.

…"

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture portanti verticali	Tipologia: cemento armato e muratura m.g.f. (da domanda di Licenza Edilizia)
Strutture portanti orizzontali	Tipologia: laterizio armato (da domanda di Licenza Edilizia)
Tamponature verticali	Tipologia: muratura
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: a tetto (da domanda di Licenza Edilizia) Materiale: tegole marsigliesi (da domanda di Licenza Edilizia)
Gronde	Materiale: cemento armato
Recinzioni	Materiale: muratura e pannelli in metallo con rete

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso condominio	Tipologia: porta a battente con chiusura assistita per ingresso al fabbricato. Materiale: alluminio elettrocolorato e vetro. Maniglione antipanico: assente.
Parti comuni	Atrio e pianerottoli: piastrelle in graniglia di marmo Scale: marmo Rivestimento: vernice resino-plastica
Ingresso abitazione	Tipologia: blindata Materiale: legno; Condizioni: discrete
Infissi interni (componente edilizia):	Ubicazione: appartamento Tipologia: anta a battente; Materiale: legno tamburato; Condizioni: discrete.

Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: due ante a battente; Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: discrete. Protezioni esterne: avvolgibili in plastica a comando manuale
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica; Condizioni: discrete. Altezza rivestimento: 2,20 mt Ubicazione: appartamento Materiale: tinteggiatura; Condizioni: discrete;
Pavimenti: (componente edilizia):	Ubicazione: appartamento Materiale: piastrelle in monocottura Zoccolini: monocottura
IMPIANTI	
Gas (impianto):	Presente. Conformità: da verificare
Elettrico (impianto):	Ubicazione: appartamento Tipologia: 220 v sottotraccia con salvavita Conformità: da verificare
Idrico (impianto):	Tipologia: sotto traccia, centralizzato condominiale; Apparecchi alimentati: sanitari nel bagno, lavello cucina Conformità: da verificare ACS prodotta con boiler elettrico (no caldaia)
Termico (impianto):	Tipologia: autonomo con stufa a pellet Conformità: da verificare Note: lo scarico e la presa d'aria devono essere controllate I radiatori in alluminio sono presenti nelle stanze.
Fognario	Presente
Citofono	Solo audio
Ascensore	Assente
VANO CANTINA	
Infissi	Porta a battente Materiale: legno Finestra: metallo e vetro
Pavimento	Piastrelle
Pareti	Intonacate e tinteggiate
Impianti	Elettrico 220v non a norma

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Comparativo sulla base dei prezzi di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, tenuto conto del particolare periodo di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione d'Adda
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - *Prezzo degli immobili in Lodi e provincia* a cura della C.C.I.A.A. di Lodi - Anno 2016, n.22;
  - *O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017;
  - Rilevazioni sul mercato immobiliare da sito internet *www.borsinoimmobiliare.it* al 06/06/2018.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con annesso vano di cantina

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
Appartamento al piano rialzato	74,50	€ 850,00	€ 63.325,00
Balcone	1,32	€ 850,00	€ 1.122,00
Vano cantina	4,25	€ 850,00	€ 3.612,50
	80,07		**€ 68.059,50**
Valore complessivo intero arrotondato			**€ 68.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento con vano di cantina**	**96**	€ 68.000,00	**€ 68.000,00**

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: **- € 10.200,00**

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

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: si consiglia di non dividere i beni immobili stimati

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 57.800,00**

Relazione lotto 001 creata in data 18/07/2018

Il perito
ANTONINO NEGRINI