
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **135/2021**

Riunita N. Gen. Rep. 62/2022

Riunita N. Gen. Rep. 191/2024

Giudice Dott.ssa: **LUISA DALLA VIA**

Custode Giudiziario: **Avv.to Chiara Poggi**

569 del 17.06.2025 ore 13.10

ELABORATO PERITALE: LOTTO1

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107

C.F. LCCSFN72H43E6480 - P.Iva 02666370963

con studio in Lodi VIA MAIOCCHI, 11 telefono: 03311745013

cellulare: 3476415553

telefono e fax: 03311745013

email: archstefanialucchini@libero.it

**Bene immobile sito in Lodivecchio (LO),
Via Vittorio Fregoni, 6 – Villaggio San Bassiano-
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Lodivecchio (LO), Via V. Fregoni , al civico 6 (ESECUTATA)
OMISSIS nata a Lodi il 01.04.1972 CF=OMISSIS
(DEBITORE)

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale, di carattere condominiale.

Attualmente l'unità è composta da due locali con parete attrezzata, un servizio ed accessori, con l'abbinamento di un vano cantina pertinenziale al piano terra.

Posta al piano SECONDO (terzo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 51,00,00 (1).**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla OMISSIS con sede in Lodivecchio (LO) CF= OMISSIS

Descrizione:

foglio 10 mappale 422 subalterno 17 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,0 posto al piano 2-T ; Superficie Catastale 50 mq (Totale escluse aree scoperte 49 mq)- rendita: € 185,92.

Indirizzo: Via Vittorio Fregoni n.6

Dati derivati da: Variazione toponomastica del 30.05.2023 Pratica n. LO0034658 in atti dal 30.05.2023

Coerenze dell'appartamento in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale:

mappale 425, altra unità imm.re; altra unità imm.re e parti comuni; altra unità imm.re ; vuoto sul mappale 424.

Coerenze del vano cantina in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale:

mappale 425; altra unità imm.re; corridoio comune, altra unità imm.re;

NOTA PERITO= è altresì compresa la quota di comproprietà pari a 1/26 (per l'appartamento) sulla strada privata d'accesso distinta al nceu al fg. 10 mappale 421 quale area urbana di mq 388.

- A.1.** Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Lodivecchio (LO), Via V. Fregoni , al civico 6 (ESECUTATA)
OMISSIS nata a Lodi il 01.04.1972 CF=OMISSIS
(DEBITORE)

Trattasi di Locale Box/Autorimessa annesso all'edificio residenziale ove è collocata l'unità .

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale definita dalla visura, di **mq 15,00 .**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla OMISSIS con sede in Lodivecchio (LO) CF= OMISSIS

Descrizione:

foglio 10 mappale 422 subalterno 7 categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, posto al piano T.; Superficie Catastale 15 mq - rendita: €40,28

Indirizzo: Via Vittorio Fregoni n.6

Dati derivati da: Variazione toponomastica del 30.05.2023 Pratica n. LO0034640 in atti dal 30.05.2023

Coerenze del locale box in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale:

altra unità box, passaggio comune mapp. 421, scala comune, altra unità imm.re.

NOTA PERITO= il locale box risulta pertinenziale all'alloggio.

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro

complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'edificio realizzato è costituito da n.3 piani fuori terra; al piano terra sono stati previsti spazi di pertinenza all'abitazione, quali box auto, cantine, locale deposito ed ingresso, mentre al primo e secondo piano si sviluppa la residenza costituita da soggiorno, cucina disimpegno camere letto e 1 o 2 servizi igienici.

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Caratteristiche zona: residenziale, agglomerato urbano di recente espansione
posto all' ingresso del paese

Servizi della zona: adeguati in centro paese
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, campestri

Collegamenti pubblici (km): strade urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, eseguito congiuntamente al custode nominato l' unità è risultata occupata da persona fisica.

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell' Agenzia delle Entrate di Lodi ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione:

— **contratto di locazione ad uso abitativo** intestato alla Società debitrice eseguita in qualità di dante causa a favore di persona fisica registrato telematicamente :TND19T00375700II stipulato in data 15.06.2019 e registrato in data 18/09/2019, presso l' agenzia delle entrate di Lodi per un importo di € 5400,00 annui. Avente fine locazione 14.06.2027; il pignoramento risulta notificato in data 01.07.2021.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi e occupati.

Il perito esaminato il contratto, ritiene congruo l' importo economico stabilito;

Riferito limitatamente a: LOTTO1 escluso vano box sub.7 non compreso nel contratto di locazione

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:* **Nessuno**

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

Riferito limitatamente a: LOTTO1

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, in N. di 300 rate (anni 25) a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** (mutuatario) **E OMISSIS** terza datrice di ipoteca); a firma della dott.ssa OMISSIS del 02.11.2006 al Rep. N. 39470/Racc. 19503; registrato a Lodi –atti pubblici- in data 22.11.2006 al N.7261 S.1T; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 23.11.2006 ai nn. 28161/7462.

importo capitale: € 110.000,00

importo ipoteca: € 165.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

NOTA PERITO: a seguito di atto di mutuo dissenso, stipulato per atto notaio OMISSIS (ai n.ri 54306/29970 del 22.12.2016-annotazione del 29.03.2017 ai nn.5628/1014), la società OMISSIS è ritornata proprietaria in quota 1/1 dei suddetti beni siti in Lodivecchio (LO), precedentemente intestati alla OMISSIS.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS (già OMISSIS) contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 01.07.2021 al rep. 155/2021; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 20.07.2021 ai nn. 13464/9151.

Riferito limitatamente a: FG 10 MAPPALE, 422 SUBB. 7/17

Dall'atto di pignoramento:

A seguito di cessione di ramo d'azienda Intesa San Paolo a ceduto il suo credito a OMISSIS. OMISSIS ha nominato, con atto notaio OMISSIS (Parma) del 28.04.2021 procuratrice speciale OMISSIS;

Che OMISSIS (quale procuratrice di OMISSIS) è succeduta nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della originaria banca cedente (come da Gazzetta Ufficiale del 16.12.21 in atti)

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS (procuratrice di OMISSIS)** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 16.03.2022 al rep. 707/22; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05.04.2022 ai nn. 5726/3772.

Riferito limitatamente a: FG 10 MAPPALE, 421 per la quota di 4/26

Si segnala: che la quota di 4/26 risulta **errata** è da intendersi CORRETTAMENTE la quota di 2/26 (ovvero 1/26 per ciascun appartamento) così come riportati nel testo dell'atto di pignoramento.

NOTA PERITO:

Che Ortes 21 Srl (quale procuratrice di Cerved Management Spa) è succeduta nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della originaria banca cedente (come da Gazzetta Ufficiale del 16.12.21 in atti)

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare IN RETTIFICA a favore di **OMISSIS (procuratrice di OMISSIS)** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 09.09.2024 al rep. 2991/24; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 22.10.2024 ai nn. 171.03/11934.

Riferito limitatamente a: FG 10 MAPPALE, 421 per la quota CORRETTA di 2/26 (ovvero 1/26 per ciascun appartamento).

Dalla sezione D della nota di trascrizione si evince:

con detto atto si chiede la rettifica del precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 05.04.2022 ai nn. 5726/3772 con riferimento alle quote di proprietà dei soggetti di cui al quadro C della presente.

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso:*

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377-378 si segnala che sulla base della documentazione acquisita e messa a disposizione dal Comune di Lodivecchio, e dall'analisi del contratto di vendita (e relativa provenienza) per i beni oggetto di relazione non si rilevano atti in cui si evince la realizzazione degli stessi in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Riferito limitatamente a: LOTTO1

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: **parzialmente riscontrata***

PREMESSA: LOTTO1

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle DIA2004/2006 per l'alloggio/cantina e box si segnala quanto segue:

Unità immobiliare :

– leggere difformità nelle quote rilevate rispetto alle quote di progetto così da determinare una leggera differenza nella consistenza dell' unità così come dimostrato nella tabellina della tavola di progetto 2006.

Nella richiesta di integrazione comunale del 25.06.2004 prot. 4772 al punto 4. veniva prescritto : “ i disimpegni degli alloggi con una larghezza inferiore a quella definita dall'art. 3.4.4 del RLI andranno rivisti” si segnala che il disimpegno in progetto 2004 quota una larghezza di cm 100, a seguito di integrazione con tavole del 29.07.2004 prot. 6705 il disimpegno viene adeguato e quotato a cm 120. In luogo si ravvisa una quota di cm 108 c (lotto1).

_ nella tabellina dimostrativa dei dati tecnici dell' alloggio CLOTTO1/ del 29.05. 2004 vengo riportati solo ed esclusivamente i rapporti illuminanti R.I. per ciascun locale e non anche il rapporto areante R.A. Si segnala che nel locale soggiorno/cottura il rapporto areante non è verificato. Nulla si evince nell'istruttoria del tecnico comunale, pervenuta alla interno del fascicolo digitale, ne nella richiesta di integrazione del 26.04.2004; si segnala che la tabellina in aggiornamento anche della variante del 2006 non riporta il conteggio del rapporto arenate.

NOTA PERITO=

Dall'analisi dei prospetti progettuali alla porta finestra del soggiorno è presente un parapetto in ferro, in luogo il parapetto è stato sostituito dal serramento stesso con porzione fissa e di conseguenza sottratta la porzione areante della parte bassa del serramento .

_ si segnala la porta del soggiorno posata in senso contrario:

_ nel disimpegno notte è stata posata la lavatrice, nulla in merito si riscontra nelle tavole di progetto per l'alloggiamento dell'elettrodomestico; alloggiamento non previsto dal RLI (rif. RLI Lodi all. 1.variazione ed int. cap. 3).

_ si segnala un altezza del parapetto del balcone di cm 103

_ leggere difformità nelle dimensione delle aperture finestrate

_ la camera da letto come da prescrizione comunale andrà considerata a tipologia LETTO SINGOLO in quanto inferiore ai 14mq quale superficie minima delle CAMERE a tipologia MATRIMONIALE

- leggere difformità nella consistenza del balcone

- si rileva un' altezza di cm 270/271 da locale a locale. La tavola di sezione n. 4/2004-che taglia l alloggio in oggetto- segnala un altezza di cm 270 .

Locale cantina:

Si segnalano leggere differenze di quota, in parte desunte dalla PE 2004 (maggio e dalla variante del 2006)

_ non accertata la dimensione dell'apertura finestra ai fini del rispetto normativo indicato nel RLI

_ si rileva un altezza di cm 250. La tavola di sezione A-A segnala un altezza di cm 250 (Rif. RLI 3.4.23 comma 5- all. n. 1 variazioni)

Locale Box/Autorimessa:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle PE 2006 VAR per il locale box si segnala quanto segue:

- si segnala lievi differenze di quota

- si rileva un altezza di cm 252 rispetto alla sezione di progetto che quota cm 250

Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere eventualmente se necessaria rinnovata la richiesta/rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente.

Regolarizzazioni: LOTTO 1

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali € 5.000,00 circa

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.e SMI.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile con i relativi accessi essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni

sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristini potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria con l'iter istruttorio.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

4.2.2. *Conformità catastale: **non riscontrata***

Nota:LOTTO1/2

Unità Immobiliare con cantina:

_scheda catastale presentata il 19.05.2006 registrata all' UTE di Lodi. Protocollo n. LO0019239 DEL 19.05.2006-COSTITUZIONE-

Locale Box/Autorimessa

_scheda catastale presentata il 19.05.2006 registrata all' UTE di Lodi. Protocollo n. LO0019239 DEL 19.05.2006-COSTITUZIONE-

Presente elaborato planimetrico del 17.01.2018 prot. LO0000921

Dalla certificazione notarile la ricostruzione al CT:

con precisazione che il relativo ente urbano, censito con il mappale 422, di Ha.0.03.01, del Foglio 10 di Catasto Terre- ni, risulta in forza di frazionamento registrato in data 3 maggio 2006 al n.16697.1/2006 (protocollo n.LO0016697) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 291, di Ha.0.30.33, a sua volta risultante in forza di tabella di variazione registrata in data 3 maggio 2006 al n.16697.1/2006 (protocollo n.LO0016697) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

* 291, di Ha.0.13.30, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 16 settembre 1998 al n.11880.3/1998 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 10, di Ha.1.04.20, del medesimo Foglio 10 di Catasto Terreni;

* 270, di Ha.0.03.63, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 16 settembre 1998 al n.11880.1/1998 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 8, di Ha.0.06.60, del medesimo Foglio 10 di Catasto Terreni;

* 284, di Ha.0.13.40, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 16 settembre 1998 al n.11880.2/1998 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 9, di Ha.0.99.00, del medesimo Foglio 10 di Catasto Terreni.

Nota:LOTTO1

PER LA QUOTA DI 1/26 DEL MAPPALE 421

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 03.02.2011 n. 009984/2011

Dati derivanti da: costituzione del 19.05.2006. Pratica LO0019239 del 19.05.2006 costituzione n. 309.2006

Si precisa che in CT la particella 421 del Fg10 è stata originata dalla part. 291 fg. 10 (ex part. 10 del fg.10)

NOTA PERITO= si segnala che a seguito di aggiornamento catastale eseguito dal Notaio Codecasa con pratica di: Domanda di Voltura del 05.01.2022 prot. LO0000230 in visura catastale viene riportata la quota totale di 1501/6500. Doc. all

Unità immobiliare/cantina/box LOTTO 1:

PREMESSA:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con la scheda catastale si segnala quanto segue:

- in generale risulta conforme la distribuzione dei locali rilevati rispetto alla planimetria della scheda catastale.

- _ si intende qui di seguito tutto quanto riportato nel capitolo delle difformità edilizie/urbanistiche;
- _ dovranno essere aggiornate le coerenze;
- _ dovrà essere indicato il lato della cottura
- _ per i locali cantina/box dovrà essere accertato o omesso il numero rappresentato sulla scheda (cant. n.6 e cantina n.7- n. 3 e n. 4 per i boxs) dato che nessuna numerazione si è ravvisata sulle planimetrie di progetto.
- _ per i locali box dovranno essere aggiornate le coerenze
- _ altezze riportate sulla scheda: alloggio 270 cm /cantina 250 cm
- _ altezze riportate sulla scheda: locale box 250 cm

Regolarizzazione: LOTTO 1**Unità Immobiliare-cantina /Box**

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

La cantina dovrà essere rappresentata su scheda dedicata

Eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 1000,00.

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate a seguito di aggiornamento catastale del 05.01.2022; sull'estratto di mappa i fabbricati sono identificabili.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5.ALTE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: Condominio OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione immobile 24/25 : € 1.660,17

A preventivo-si veda prospetto inviato con mail del 18.02.25 per l' annualità della gestione-

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuno

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: nessuna

Dal prospetto condominiale si evince l'emissione di una rata in data 10.03.25 (già pagata)

NB= Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Dotazioni condominiali: non segnalati

Millesimi di comproprietà: 285/990

NOTA PERITO= si segnala che i millesimi indicati: 285/990 sono da intendersi per entrambi i lotti, solo al seguito della notifica del decreto di trasferimento si dovrà informare l'amministrazione per la regolarizzazione della corretta attribuzione millesimale

Regolamento condominiale: presente ed allegato

Cause in corso: nessuna

NOTA PERITO= si segnala che l'immobile non è stato assoggettato e nessun intervento di riqualificazione con i bonus statali

Per quanto riguarda la quota di 1/26 del mappale 421 dall'atto di compravendita anno 2006 si segnala che : “ *Gli oneri di manutenzione della stessa strada competeranno pertanto ai beni in oggetto nella medesima quota.* ”

Riferito limitatamente a LOTTO1/2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

OMISSIS ha acquisito i beni dalla OMISSIS con atto di MUTUO DISSENSO a firma della Dott.ssa OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 22/12/2016 al Rep. n. 54306/Racc. 29970; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 29.03.2017 ai nn.ri 5628/1014.

Proprietaria dal 22.12.2016 ad oggi.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

Generalità delle Parti:

OMISSIS (sede in Lodivecchio -CF=OMISSIS

OMISSIS nata a Lodi (LO)- CF= OMISSIS

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente la OMISSIS ha acquistato i beni dalla OMISSIS con atto di compravendita a firma della Dott.ssa OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 02.12.2006 al Rep. n. 39469/19502; registrato all'Ufficio di Lodi il 22.11.2006 al n. 7260 serie 1T; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 23.11.2006 ai nn.ri 28160/15736.

Proprietari dal 02.12.2006 al 22.12.2016

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Antecedentemente la OMISSIS acquista il bene dal OMISSIS con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 11.05.2004 al Rep. n. 153237/14823; registrato a Lodi in data 18.05.2004 al n. 2621; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 18.05.2004 ai nn.ri 9692/5617.

Proprietari dal 11.05.2004 al 02.12.2006

Riferito limitatamente a: CT fg. 10 mappale 284 E270

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

Nota perito= doc. allegato alle PE

Antecedentemente la OMISSIS acquista il bene dai OMISSIS , OMISSIS, OMISSIS, con atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto in data 20.07.1998 al Rep. n. 86241/9063; registrato a Lodi in data 27.07.1998 al n. 2689; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 28.07.1998 ai nn.ri 10077/6805.

Proprietari dal 20.07.1998 al 02.12.2006

Riferito limitatamente a: CT fg. 10 mappale 10

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

Nota perito=

A margine dell'atto risulta: ATTO tra vivi nn. 13288/7493 del 30.06.2008 derivante da ATTO TRA VIVI DI DATI CATASTALI DEL 13.06.2008 Notaio OMISSIS Numero di Rep. 183620/19095 avente ad oggetto aree di urbanizzazione cedute al comune. (Nota di trascrizione allegata)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita dell' anno 2006 si evince: “

Che in forza di DIA N. 30/2004 presentata al Comune in data 29.05.2004 prot. n. 4772 e successiva DIA PER VAR. in data 10.03.2006 prot. 2196 la OMISSIS ha edificato su parte dei predetti terreni un edificio composto da appartamenti, cantine, boxes e depositi con annesse piccole aree pertinenziali;“

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il comune di Lodivecchio (LO) è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE –Piano di Lottizzazione Residenziale denominato Villaggio San Bassiano fra il OMISSIS e la OMISSIS, OMISSIS , OMISSIS con atto del 25.09.1998 al Rep. N.9135/8787630 a firma del Notaio OMISSIS ; registrato a Lodi il 06.10.1998 al N. 5193 Serie 1; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 01.10.1998 ai nn.ri 12392/8206.
Riferito limitatamente a: LOTTO 1

P.E. 30/2004 DIA N.4772/04 per lavori di: Costruzione di un edificio plurifamiliare su tre piani fuori terra costituito da 9 alloggi

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 29.05.2004 al n. 4772

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- Domanda
- Elaborati grafici
- Relazione Illustrativa
- Successiva documentazione di integrazione (prescrizioni del 25.05.2004)
- Comunicazione di Inizio Lavori del 22.09.2004
- Legge 10/91 del 29.07.2004 prot. n. 6109

Riferito limitatamente a: LOTTO1

P.E. 30/2004 DIA N.4772/04 VAR. 10.03.2006 per lavori di: Modifica di alcune pareti interne e di alcune aperture eterne dell'edificio plurifamiliare su 3 piani fuori terra costituito da 9 alloggi.

Intestata alla OMISSIS protocollata in data 10.03.2006 al n. 2196

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- Domanda
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Richiesta di certificato di Abitabilità:

Intestata all'architetto OMISSIS protocollata in data 06.09.2006 al prot. N. 7224. (comprensiva di dichiarazioni)

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda di rilascio certificato agibilità (e dichiarazioni professionista)
- Certificazioni di conformità impianti
- Collaudo statico
- Accatastamento

- Richiesta di integrazione Documentale del 21.02.2007 prot. 1503 da parte del comune

Integrazione protocollata in data 08.11.2007 al prot. 9143

- Richiesta di integrazione Documentale del 26.11.2007 prot. 9143 da parte del comune

Nessuna integrazione allegata, pertanto non è possibile considerare l'agibilità con rilascio per silenzio assenso (rilascio per decorrenza termini)

Nota perito= si segnala che non risulta notificata dal Comune la richiesta di cui sopra, del 26.11.2007 prot. 9143.

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO1 A.

Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Lodivecchio (LO), Via V. Fregoni , al civico 6

(ESECUTATA)

OMISSIS nata a Lodi il 01.04.1972 CF=OMISSIS

(DEBITORE)

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale, di carattere condominiale.

Attualmente l'unità è composta da due locali con parete attrezzata, un servizio ed accessori, con

L'abbinamento di un vano cantina pertinenziale al piano terra.

Posta al piano SECONDO (terzo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 51,00,00.**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla OMISSIS con sede in Lodivecchio (LO) CF= OMISSIS.

Descrizione:

foglio 10 mappale 422 subalterno 17 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,0 posto al piano 2-T ; Superficie Catastale 50 mq (Totale escluse aree scoperte 49 mq)- rendita: € 185,92.

Indirizzo: Via Vittorio Fregoni n.6

Dati derivati da: Variazione toponomastica del 30.05.2023 Pratica n. LO0034658 in atti dal 30.05.2023

Coerenze dell'appartamento in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale:

mappale 425, altra unità imm.re; altra unità imm.re e parti comuni; altra unità imm.re ; vuoto sul mappale 424.

Coerenze del vano cantina in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale:

mappale 425; altra unità imm.re; corridoio comune, altra unità imm.re;

NOTA PERITO= è altresì compresa la quota di comproprietà pari a 1/26 (per l'appartamento) sulla strada privata d'accesso distinta al ncu al fg. 10 mappale 421 quale area urbana di mq 388.

Il fabbricato ove insiste l'alloggio è composto da 3 piani fuori terra al piano terra sono distribuiti i vani pertinenziale ed affaccianti al sedime di corte -mappale 421- sono distribuiti il locali box auto; l'accesso avviene direttamente dalla Via Fregoni . Le certificazioni di conformità impianti, risultano allegate alle PE (non pervenuta eventuale documentazione per adeguamenti impianti). Si segnala che il fabbricato NON è stato oggetto di nessun intervento : “ Opere di riqualificazione energetica e sistemazione delle facciate”. L'alloggio dall'epoca della costruzione non ha mai subito nessun intervento di riammodernamento.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	48,00	1,00	1600,00
Balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	51,00	Mq equivalenti 48,90 49,00a	
Cantina	A corpo	A corpo	=	

Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA

Pavimento: materiale: rivestimento in ceramica
Pareti: materiale: blocchetti, parete finestrata presenza di intonaco e tinteggiatura
Porta: tipologia in lamiera, sopraelevata con barre in ferro o similare
Accessori: tipologia presenza di apertura finestrata
 presenza di p.to luce e presa di corrente
Solaio: tipologia predalles o similare
Note: non ci sono tubi condominiali

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali: dal verbale di collaudo in atti PE

Fondazioni: materiale: fondazioni continue a travi rovesce
Strutture verticali: materiale: C.A.
Travi: materiale: C.A.
Solai: tipologia: laterocemento
Copertura struttura: tipologia: a falda
Scale: tipologia: C.A. condominiale dell'epoca di costruzione
Balconi: tipologia: C.A. alleggerito presente con parapetto in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente atrio di ingresso comune al piano terra
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con

<i>Infissi interni:</i>	<p>vetro doppio; ove posate zanzariere, da verificare se da mantenere. Protezioni esterne in legno da mantenere . tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno/vetro -pcv per soffietto.</p>
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonacate, in parte presenza di listelli paramano
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, presenza di un po' di umidità;
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: sedime di corte pavimentato;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati, con umidità in alcuni punti
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: <u>Bagno</u>: presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 200 c. <u>Parete cottura</u>: rivestimento ad altezza circa cm 160 c. L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.</p>
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, blindata
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa condominiale
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti certificazioni di conformità allegate alle PE;
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente audio
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	<p>tipologia: presente, impianto non verificato. Nota perito= si segnala che all'atto dei sopralluoghi 2022/2024 nell'alloggio permeava un odore un odore di gas; la proprietà riferisce la risoluzione del problema</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo: presente radiatori, bianchi in ghisa Alloggiamento caldaia sul balcone (da accertare il funzionamento)</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: impianto presente, lavatrice posata nel disimpegno notte da verificare attacco carico/scarico , e riscontro RLI.</p>
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da verificare se comunale o presente fossa biologica
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non verificabile sul portale CENED in quanto in manutenzione. Tuttavia qualora non fosse stata predisposta la certificazione si segnala:
<i>Ape/Ace:</i>	LOTTO1=presente APE N. 9803200018616 valido fino al 20.12.26

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO 1 A.1

Piena Proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Lodivecchio (LO), Via V. Fregoni , al civico 6
 (ESECUTATA)
 OMISSIS nata a Lodi il 01.04.1972 CF=OMISSIS
 (DEBITORE)

Trattasi di Locale Box/Autorimessa annesso all'edificio residenziale ove è collocata l'unità .
 Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale definita dalla visura, di **mq 15,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla OMISSIS con sede in Lodivecchio (LO) CF= OMISSIS

Descrizione:

foglio 10 mappale 422 subalterno 7 categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, posto al piano T,; Superficie Catastale 15 mq - rendita: €40,28

Indirizzo: Via Vittorio Fregoni n.6

Dati derivati da: Variazione toponomastica del 30.05.2023 Pratica n. LO0034640 in atti dal 30.05.2023

Coerenze del locale box in corpo unico da nord in senso orario come da planimetria catastale:

altra unita box, passaggio comune mapp. 421, scala comune, altra unità imm.re.
 NOTA PERITO= il locale box risulta pertinenziale all'alloggio.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa	A corpo	A corpo	=====	=====

Caratteristiche descrittive: LOCALE BOX/AUTORIMESSA

Pavimento: materiale: rivestimento a terra
Pareti: materiale: blocchetti CLS
Porta: tipologia basculante in ferro e legno
Accessori: tipologia p.to luce e presa di corrente
Solaio: tipologia predalles o similare
Note: presente un po' di umidità ai piedi delle murature

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione pervendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento/unità imm.re ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessive. Nel caso specifico la scrivente

ritiene che l'unità immobiliare con i relativi accessori nello specifico il locale box, siano da considerarsi un unico lotto, visto il carattere pertinenziale che riveste quest'ultimo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Lodivecchio/Cassano D'Adda (MI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2023; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2023 (2° sem.-solo in via orientativa); studio amministrativo Condominiale OMISSIS (Lodivecchio); Rif.: comparabili; pubblicazioni Immobiliari sul web, all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

8.3. Valutazione corpi LOTTO1

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori. Compresa la quota di 1/26 Rif.fig. 10 mappale 421(area U.)	51,00	€ 78.400,00	€ 78.400,00
A.1 Locale Box	A corpo	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Totali:		€ 90.900,00	€ 90.900,00 € 91.000,00a

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:

€ 13.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 78.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 72.000,00

€ 75.000,00a

8.5. Prezzo base d'asta del lotto con abbattimento del -15% per contratto di locazione ad uso abitativo in essere: escluso vano box (€ 12.500,00)

€ 78.400,00x15% = € 11.760,00

(€91.000,00-€13.000,00-€6.000,00-€11.760,00)

€ 69.640,00

Lodi, 16.05.2025

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini



Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento.

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici: storico di residenza, occupanti
- 2) Visura camerale storica aggiornata
- 3) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegati copia contratti
- 1) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Lodivecchio –Fascicoli digitali-
- 2) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita Notai OMISSIS Prodotto dal perito
- 3) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (provenienza) Prodotto dal perito
- 4) Aggiornamento ispezioni ipotecarie + Nota atto del 13.06.2008 rep. 183620/19095 Notaio OMISSIS
- 5) Posizione condominiale: presente
- 6) Estratto di mappa
- 7) Elaborato planimetrico
- 8) Visura per soggetto aggiornata
- 9) Planimetria 2 (alloggio+box)
- 10) APE presente per il lotto 1