
TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

Promossa da

Itaca SPV S.r.l.

contro

Num. Gen Rep. 197/2024

Giudice **Dr.ssa Giulia Isadora Loi**

Curatore Giudiziario **Avv. Cristina Gavezzotti**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 364

C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965

con studio in Lodi (LO) Via G.B. Marchesi n. 9

Telefono 0371- 35057

e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com



**Bene in Sant'Angelo Lodigiano (LO) – Via Cristoforo Colombo n. 35
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) in Via Cristoforo Colombo n. 35.
L'Unità Immobiliare è posta al piano primo, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, bagno, il ripostiglio e n. 2 balconi; completa la proprietà la cantina al piano semi-interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 97.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.80.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) Fg. 6 mapp. 458 sub. 26 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 85.00 mq. Rendita Catastale di €. 340,86; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (26724.1/2022).

Coerenze
A Nord: Vano scala condominiale
A Ovest: Giardino comune
A Sud: Unità Immobiliare proprietà di Terzi
A Est : Cortile comune

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche di zona :* Zona periferica del Comune di Sant'Angelo Lodigiano (MI) con un flusso veicolare intenso e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.
- Servizi della zona:* scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (ottimo), scuola superiore (ottimo), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (buono), servizi trasporto pubblico (ottimo), chiesa (ottimo), centro commerciale (ottimo), pompa di benzina (buono) parcheggi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), mercato cittadino (buono) Municipio (buono), servizi pubblici alla persona (buono), istituto di credito (ottimo).
- Caratteristiche zone limitrofe:* Residenziale
- Collegamenti pubblici:* aeroporto di Linate (30 Km.) aeroporto di Malpensa (90 Km) autostrada A1 (6 Km.) linea ferroviaria con stazione (13 km.) S.S. 235 (Km. 0.5) Autobus (0.1 Km.)

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 18.03.2025, l'immobile risulta libero.

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 pregiudiziali: | Nessuna |
| 4.1.2 | Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | Nessuna |
| 4.1.3 | Atti di asservimento urbanistico: | Nessuna |
| 4.1.4 | Altre limitazioni d'uso: | Nessuna |

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

4.2.1 Iscrizioni

*

Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Unicredit Banca per la Casa S.p.A.** con sede a Milano (MI) a firma del Dott. ***** Notaio in ***** in data 27/04/2006 ai nn. 321003/11605 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 10/05/2006 ai nn. 10778/2469

Importo Capitale: € 115.000,00

Importo Ipoteca: € 230.000,00

Durata: 30 Anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) Fg. 6 Mapp. 458 sub. 26.



4.2.2 *Pignoramenti*

- * Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Itaca SPV S.r.l.** con sede a Conegliano Veneto (TV) contro ***** nato in ***** il ***** C.F. ***** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi in data 14/10/2024 al n. 3449 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 29/10/2024 ai nn. 17639/12284.

4.2.3 *Altre Trascrizioni*

- * Nessuno

4.2.4 *Altre Limitazioni*

- * Nessuna

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 *Conformità urbanistico-edilizia*

Viene riscontrata

4.3.2 *Conformità catastale*

Viene riscontrata

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- * Millesimi di proprietà su parti comuni
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2024: n.d,
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2025: n.d.
- * Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2025: n.d.
- * Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia -----
- * Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio -----
- * Atti ablativi Pubblica Amministrazione

Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*



6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Proprietario dal 27/04/2006 ad oggi

***** nato in ***** il ***** C.F. ***** proprietario per l'intero in forza di **atto di compravendita** del 27/04/2006 ai nn. 321002/11604 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 10/05/2006 ai nn. 10777/6229.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 26 mapp. 458 Fg. 6 di Sant'Angelo Lodigiano (LO))

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 Proprietario dal 17/10/2005 e fino al 27/04/2006

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , ***** nato a ***** (LO) il ***** C.F. ***** in forza di **atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione per morte in data 17/10/2005 del Sig.** ***** del 31/03/2006 ai nn. 7/242 di repertorio Ufficio del Registro di Lodi (Lo) e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 28/04/2006 ai nn. 9759/5647.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 26 mapp. 458 Fg. 6 di Sant'Angelo Lodigiano (LO))

Accettazione tacita dell'eredità

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** in forza di **atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità per morte in data ***** del Sig.** ***** del 27/04/2006 ai nn. 321002/11604 di repertorio Ufficio del Registro di Lodi (Lo) e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 10/05/2006 ai nn. 10776/6228.

6.2.2 Proprietario dal 24/07/1971 e fino al 17/10/2005

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , ***** nato a ***** (LO) il ***** C.F. ***** e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** in forza di **atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione per morte in data ***** del Sig.** ***** del 21/07/1971 ai nn. 52/130 di repertorio Ufficio del Registro di Lodi (Lo) e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 21/07/1971 ai nn. 4497/3276.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 26 mapp. 458 Fg. 6 di Sant'Angelo Lodigiano (LO))

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2004 – 2024)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedete e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla ispezione ipotecaria fornita dal Creditore Procedente.



7 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- ante 1967 L'immobile risulta realizzato con concessione edilizia ante 1967e non risultano agli atti pratiche successive a tale data.

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) in Via Cristoforo Colombo n. 35.

L'Unità Immobiliare è posta al piano primo, si sviluppa su di un unico livello ed è così composta: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, bagno, il ripostiglio e n. 2 balconi; completa la proprietà la cantina al piano semi-interrato. Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 97.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 2.80.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Appartamento	Sup. Reale Lorda	mq. 85.00	1,00	mq. 85.00
A	Balcone	Sup. Reale Lorda	mq. 7.00	0,50	mq. 3.50
A	Cantina	Sup. Reale Lorda	mq. 5.00	0,30	mq. 1.50
Sup. Reale Lorda			mq. 97.00		mq. 90.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	materiale	cemento armato;
Strutture verticali	materiale	elementi in laterizio portante;
Travi	materiale	cemento armato;
Solai	tipologia	non verificabili;
Copertura	tipologia	non verificabile;
Ascensore	tipologia	assente;
Scala	ubicazione	interna condominiale;

Componenti edilizi e costruttive:

Cancello pedonale	tipologia	non presente;
Cancello carraio	tipologia	non presente;
Infissi esterni	tipologia	serramenti in legno con vetro doppio in buono stato di conservazione;
Infissi interni	tipologia	porte in legno interne in buono stato di conservazione;
Pareti esterne	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
Pavim. esterna	materiale	piastrelle per esterni;
Pavim. interna	materiale	piastrelle in buono stato di conservazione;
Plafoni	materiale	intonaco a civile;
Porta d'ingresso	tipologia	portoncino in legno in buono stato di conservazione;

Impianti

Antifurto	tipologia	non presente;
Condizionamento	tipologia	non presente;
Citofonico	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
Gas	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
Elettrico	tipologia	tensione 220V le condizioni non sono verificabili;
Fognatura	tipologia	recapito collettore rete comunale;
Idrico	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
Telefonico	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
Telematico	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
Termico	tipologia	termo autonomo;



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

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

Al fine di una equa valutazione del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di Sant'Angelo Lodigiano (LO);
- ~ borsinoimmobiliare.it;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Lodi;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Appartamento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00
A	Balcone	mq. 3.50	€ 800,00	€ 2.800,00
A	Cantina	mq. 1.50	€ 800,00	€ 1.200,00
mq. 90.00				€ 72.000,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€ 72.000,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€ 72.000,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 97.00	€ 72.000,00	€ 72.000,00
TOTALE		mq. 97.00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Avv. Cristina Gavezzotti
Perito Geom. Massimiliano Granata



8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	
	Valore complessivo Immobile	€. 72.000,00
	Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 10.800,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale)	€. 0,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
	Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:	
	L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.	
	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:	€. 61.200,00

Lodi (LO) 31.05.2025

Il Perito
Geom. Massimiliano Granata

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Custode Avv. Cristina Gavezzotti
Perito Geom. Massimiliano Granata

