

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

contro
*** e ***

N. Gen. Rep. **000320/19**

- LOTTO 1 -

Giudice: Dr.ssa MARIA TERESA LAELLA
Custode Giudiziario: Avv. ANGELO CORTESINI

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 Lodi (LO)
Via Achille Grandi, 9
LOTTO 1**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Lodi (LO), Via Achille Grandi, 9.

È composto da tre locali, cucina, servizi e balcone al piano quinto con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 87 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***;

*** - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***.

Descrizione:

Foglio 55 mappale 57 sub.47 – Categoria: A/3 – Classe 7 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale totale: 80 mq – Totale escluse aree scoperte: 78 mq – Rendita: € 539,70 – VIA ACHILLE GRANDI – Piano: 5-S1;

Coerenze appartamento:

Nord-ovest: sottostante giardino comune;

Nord-est: altra unità, pianerottolo comune;

Sud-est: altra unità;

Sud-ovest: sottostante giardino comune.

Coerenze vano cantina:

Nord-ovest: altra cantina;

Nord-est: passaggio comune;

Sud-est: passaggio comune;

Nord-ovest: passaggio comune.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 19/01/1983 n.61703 protocollo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica; residenziale, parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale; agricola; commerciale.

Servizi offerti dalla zona: Banche (m 600), liceo scientifico (mt 1000), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Maggiore (m 3500), scuola materna (m 700), scuole elementari (m 600), scuole medie (m 200), stazione di servizio (m 300), stazione Carabinieri (m 1100) supermercato (m 100), ufficio postale (m 1200).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono:
Lodivecchio km 6, Sant'Angelo Lodigiano km 10, Melegnano 18 km, Crema km 20.

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Lodi a 3 km, autostrada A1 a 4 km; autobus cittadino a mt 100; vicina alla tangenziale.



3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, in data 06/07/2021, l'appartamento era occupato senza titolo dal sig. ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:**
 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- 4.2.1.1 Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo – a favore di *** e contro *** e ***, coniugi in comunione dei beni, – con atto in data 21/01/2013 n.88712/30724 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 14/02/2013 ai nn.2095/332.

Capitale: € 111.000,00

Totale: € 222.000,00

Durata: 30 anni

4.2.2 Pignoramenti:

- 4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** e contro *** e *** - con atto in data 18/03/2019 n.728 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 17/04/2019 ai nn.6731/4436.
 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** e contro *** e *** - con atto in data 21/10/2019 n.3532 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 27/11/2019 ai nn.19457/12433.

4.3 Altre trascrizioni: nessuna**4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

- 4.4.1 **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità
 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**5.1 Spese condominiali**

Spese medie di gestione	€ 1.000,00
Consuntivo gestione 2020/21	€ 1.049,61
Preventivo gestione 2021/22	€ 1.436,48
Insoluto condominiale complessivo al 07/07/2021	€ 7.196,28
Spese straordinarie deliberate – Lucidatura marmi e porte	€ 412,40

All'unità immobiliare competono 13,554 millesimi di proprietà, 14,969 di gestione. La gestione infrannuale va dal 01/04 al 31/03.

Secondo informazioni assunte dall'Amministratore condominiale non sono previste spese straordinarie spese condominiali nel prossimo futuro; l'amministratore dichiara che l'assemblea in futuro valuterà l'approvazione di lavori di ristrutturazione con il c.d. Ecobonus (L.17/07/2020).

Nessuna causa contro condomini insolventi è presente nel condomino, salvo quella contro i debitori esecutati.

5.2 Il bene è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), registrato in data 14/01/2013.

Codice identificativo: **98031-000024/13**

Validità: **14/01/2023**

Classe energetica EP_H: **F - 160,23 kWh/m²a**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 21/01/2013 ad oggi:

*** e

***, coniugi in comunione dei beni

per l'intero proprietari dal 21/01/2013 in forza di atto di **compravendita** in data 21/01/2013 n.88711/30723 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 14/02/2013 ai nn.2093/1371.

Nota: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

***, proprietario per l'intero in separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 03/03/1983 al 21/01/2013:

***,

proprietario per l'intero in separazione dei beni dal 03/03/1983 in forza di atto di **assegnazione** in data 03/03/1983 n.32386 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 11/04/1983 ai nn.3094/2140.

Nota: il citato atto di assegnazione è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

***, proprietaria per l'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 51/1978: Concessione Edilizia per costruzione di complesso residenziale in loc. Robadello, rilasciata a ***.

La domanda è stata presentata in data 18/01/1978 n.792 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 02/03/1978 con n.51 di pratica.

La concessione è stata volturata a *** con comunicazione 01/08/1979.

7.2 P.E. 259/1981: nulla osta per variante planimetrica rilasciata a ***.

La domanda è stata presentata in data 24/03/1981 n.5777 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 23/06/1981 con n.259 di pratica.

7.3 P.E. 259/1981 VAR: nulla osta per varianti rilasciato a ***.

La domanda è stata presentata in data 24/03/1981 n.5777 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 03/11/1981 n.259 di pratica.

7.4 P.E. 109/1985: nulla osta per variante planimetrica rilasciata a ***.

La domanda è stata presentata in data 03/01/1985 n.105 di protocollo e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 07/05/1985 con n.109 di pratica.

7.5 Abitabilità: il certificato di abitabilità, per la totalità del fabbricato al mappale 57, 85 e 86, è stato rilasciato il 16/07/1986 n.2159.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Lodi (LO), Via Achille Grandi, 9.

È composto da tre locali, cucina, servizi e balcone al piano quinto con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 87 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***;

*** - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ***



Descrizione:

Foglio 55 mappale 57 sub.47 – Categoria: A/3 – Classe 7 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale totale: 80 mq – Totale escluse aree scoperte: 78 mq – Rendita: € 539,70 – VIA ACHILLE GRANDI – Piano: 5-S1;

Coerenze appartamento:

Nord-ovest: sottostante giardino comune;
Nord-est: altra unità, pianerottolo comune;
Sud-est: altra unità;
Sud-ovest: sottostante giardino comune.

Coerenze vano cantina:

Nord-ovest: altra cantina;
Nord-est: passaggio comune;
Sud-est: passaggio comune;
Nord-ovest: passaggio comune.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 19/01/1983 n.61703 protocollo.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito negli anni 1978/1981. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	74,34	1,00	74,34
Balconi BAL (mq)	7,14	0,30	2,14
Cantina CAN (mq)	5,86	0,25	1,47
TOTALI	87,34		77,95

Nota:

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione – SIM.

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

Strutture portanti verticali Materiale: cemento armato

Tamponatura: Muratura con intercapedine isolante

Copertura (struttura e rivestimento) Tipologia: a terrazza praticabile

Recinzioni Muretto e recinzione metallica

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso fabbricato Tipologia: cancello per accesso ad atrio
Materiale: metallo e vetro

Finiture esterne fabbricato: Materiale: vernice resino-plastica

Finiture parti interne del fabbricato Pavimentazione atrio e scale: marmo
Pareti: tinteggiatura.

Ingresso abitazione Tipologia: porta;
Materiale: blindata;
Condizioni: buone.



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente; Materiale: legno tamburato; Condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente; Materiale: legno e vetro semplice; Condizioni: sufficiente; Protezioni esterne: avvolgibili Materiale: PVC Comando: manuale
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno; Materiale: piastrelle; Condizioni: sufficienti; Ubicazione: appartamento; Materiale: tinteggiatura; Condizioni: buone.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: appartamento; Materiale: piastrelle monocottura Condizioni: sufficienti; Zoccolini: marmo Ubicazione: bagno; Materiale: monocottura; Condizioni: sufficienti.
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sottotraccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Campanello
<i>Idrico (impianto):</i>	Autonomo Tipologia: sotto traccia; Apparecchi alimentati: lavello cucina e sanitari nel bagno; Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Autonomo Tipologia: metano Radiatori: caloriferi in alluminio
<i>Ascensore</i>	Presente
<u>VANO CANTINA</u>	
<i>Pareti</i>	Blocchi in cls
<i>Soffitto</i>	Solaio predalles
<i>Pavimento</i>	Cemento
<i>Porta</i>	Metallo
<i>Impianti</i>	Elettrico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 06/07/2021 e 27/07/2021.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 27/07/2021 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

L'analisi ha coperto un arco temporale di diciannove mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 0,486 % per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito internet *www.immobiliare.it*.

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del 3,45% < 5%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* qui allegata.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili) ma risente delle incertezze determinate dalla Pandemia da COVID-19 in corso.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Lodi;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Sito internet *www.immobiliare.it* per l'andamento del mercato immobiliare;
 - Piattaforma informatica *www.Stimatrix.it* per ausilio nella ricerca dei *Comparabili*;
 - Atto in data 07/05/2021 n.23609 di repertorio Notaio *** - *Comparabile A* in Via Achille Grandi, 9;
 - Atto in data 19/12/2019 n.199777 di repertorio Notaio *** - *Comparabile B* in Via Achille Grandi, 9;
 - Atto in data 19/07/2021 n.575 di repertorio Notaio *** - *Comparabile C* in Via Achille Grandi, 9.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento al piano quinto con vano di cantina al piano seminterrato

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
Superficie principale S1	74,34	€ 1.109,08	€ 82.448,95
Balconi BAL	2,14	€ 1.109,08	€ 2.375,65
Cantina CAN	1,47	€ 1.109,08	€ 1.624,80
TOTALI	77,95		€ 86.449,40
VALORE ARROTONDATO			€ 86.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con vano di cantina	87	€ 86.000,00	€ 86.000,00



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:	- € 12.900,00
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
8.4.4	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
8.4.5	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 73.100,00**

Relazione lotto 001 creata in data 03/09/2021

Il perito
ANTONINO NEGRINI

