
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

.....
contro
.....

N. Gen. Rep. 195/22

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Giulia Isadora Loi
Custode Giudiziario Dott. Paolo Bernorio

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico iscritto
all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0515939061*

*con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1
cellulare: 3403659773 email:
ing.mondonico@gmail.com*



Beni in Lodi (LO), Viale Milano n. 151
Lotto 001

Il bene pignorato è un appartamento sito in Lodi, Viale Milano n. 151, distribuito su più livelli oggi identificato al NCEU del Comune di Lodi con il Foglio 15, Mappale 63 Subalterno 715.

Il pignoramento immobiliare colpisce i subalterni 710 e 711 dello stesso mappale (ed è stato su questi trascritto), originari del predetto 715 a fronte di variazione catastale presentata con pratica n. LO0042022 del 07.06.2012.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Lodi (LO), Viale Milano n. 151.

Trattasi di appartamento su tre livelli, distribuito come segue:

- Piano Terra: soggiorno con cucina a vista e bagno di servizio;
- Piano Primo: disimpegno, camera da letto e bagno;
- Piano Secondo (sottotetto): locale accessorio ad uso ripostiglio e terrazzino;

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 15 Mappale 63, Subalterno 715, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza n. 4 vani, superficie catastale totale 97 mq, rendita 330,53 €;

Coerenze in sol corpo ed in linea di contorno: viale milano, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna, scuola media.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Da quanto potuto apprendere nel corso del sopralluogo la fognatura dell'appartamento è collegata a quella condominiale che avrebbe una fossa biologica. Non è stato possibile verificare tale circostanza.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/industriali.

Collegamenti pubblici: autobus.

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato 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 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:*

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi

Curatore/Custode: Dott. Paolo Bernorio

Perito: Ing. Giorgio Mondonico



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di, contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma in data 24.11.2006 rep. 161120/54457, iscritto a Lodi il 21.12.2006 ai nn. 30881/8189

Importo ipoteca: 290.000,00 Euro;

Importo capitale: 145.000,00 Euro;

Durata: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di contro a firma di Tribunale di Lodi in Data 26.10.2022 rep. 3010 trascritto a Lodi in data 14/11/2022 ai nn. 19886/13215.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si rilevano difformità di facciata che comportano il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari (in particolare i R.A.I. del soggiorno)

Dovranno essere pertanto previste opere di messa in pristino (opere murarie) che si ritengono comprese nel valore di perizia, comprensive delle spese tecniche.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Nessuna difformità.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

NB: non è stato possibile rintracciare l'amministratore di condominio, anche tentativo via PEC.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.p.

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

n.p.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.p.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Attuali proprietari:**

(dal 24.11.2006 ad oggi)

Sigg. e per la quota di 1/2 ciascuno in forza atto di compravendita a firma in data 24.11.2006 rep. 161119/54456, trascritto a Lodi il 21.12.2006 ai nn. 30880/17248. *Con questo atto viene trasferita la proprietà dei subalterni 710 e 711 originari del qui valutato 715.*

Precedenti proprietari:

(da 20.07.2006 al 24.11.2006)

Sigg. e in forza di atto di compravendita a firmarep. 3453/12176, trascritto a Lodi il 27.11.1991 ai nn. 14056/9130 e 14057/9131.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Lodi ha messo a disposizione dello scrivente la seguente pratica edilizia:

- DIA per ristrutturazione fabbricato prot. 6093 del 23.02.2007.

Non è stata rilevata nella pratica edilizia documentazione relativa all'agibilità.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Lodi (LO), Viale Milano n. 151.

Trattasi di appartamento su tre livelli, distribuito come segue:

- Piano Terra: soggiorno con cucina a vista e bagno di servizio;

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi

Curatore/Custode: Dott. Paolo Bernorio

Perito: Ing. Giorgio Mondonico



- Piano Primo: disimpegno, camera da letto e bagno;
- Piano Secondo (sottotetto): locale accessorio ad uso ripostiglio e terrazzino;

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Lodi con il Foglio 15 Mappale 63, Subalterno 715, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza n. 4 vani, superficie catastale totale 97 mq, rendita 330,53 €;

Coerenze in sol corpo ed in linea di contorno: viale milano, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

Si segnalano:

- la presenza di un ritratto di madonna sulla facciata prospiciente Viale Milano;
- segni di infiltrazione di acqua lungo il muro d'ambito della scala;
- presenza di contatori in vani condominiali. In particolare, da quanto riferito dal debitore esecutato, i contatori acqua e gas a servizio dell'appartamento sono quelli originari e servono due unità immobiliari (la pignorata e la confinante). A tal proposito sarà necessario prevedere opere per modifica impianti (nuova installazione), quantificabile preliminarmente in Euro 8.000,00.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: muratura
Strutture verticali: materiale: muratura portante
Solai: materiale: solaio in legno . *Copertura:* tipologia:

a falde in legno.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: legno e doppio vetro.
Infissi interni: tipologia: legno.
Pareti esterne: materiale: muratura intonacata e tinteggiata.
Pav. Interna materiale: porcellana/gres, anche come rivestimenti.
Rivestimento ubicazione: bagni e angolo cottura.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente.

Impianti:

Impianto idrico sottotraccia.
Impianto elettrico: tipologia: sotto traccia.
Impianto idrico sanitario: tipologia: sotto traccia.
Impianto termico: tipologia: termoautonomo.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore		Valore equivalente
		reale/potenziale	Coefficiente	
Piano terra	Sup. reale lorda	41,51	1,00	41,51
Piano primo	Sup. reale lorda	38,36	1,00	38,36
Ripostiglio	Sup. reale lorda	33,72	0,50	16,86
Balcone	Sup. reale lorda	4,64	0,50	2,32
				99,05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi

Curatore/Custode: Dott. Paolo Bernorio

Perito: Ing. Giorgio Mondonico



un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato. La stima (e quindi il valore unitario) tiene conto del fatto che dovranno essere eseguite opere per modifica contatori (o nuova installazione) e delle spese necessarie alla presentazione di agibilità. Lo scrivente ha individuato il seguente valore unitario: 1.100,00 Euro/mq

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie virtuale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	99,05	108.900,00	108.900,00
			108.900,00	108.900,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

16.335,00 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti: **comprese** Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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:

92.565,00 €

il perito
Ing. Giorgio Mondonico

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi

Curatore/Custode: Dott. Paolo Bernorio

Perito: Ing. Giorgio Mondonico

