



# TRIBUNALE ORDINARIO - LODI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 192/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Santa Maria

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Teresa Latella

CUSTODE:

Dott. Luciano Vignola

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Michele Carenzi**

CF:CRNMHL79A25F205R

con studio in LODI (LO) VIA FELICE CAVALLOTTI 42

telefono: 3331886484

fax: 3331886484

email: michelecarenzi@hotmail.com

PEC: michele.carenzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LODI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LODI VECCHIO Piazza Santa Maria (in angolo con Via SS Naborre e Felice) 7, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione al piano primo, senza ascensore, costituita da tre locali oltre cucina e servizi, in pessime condizioni manutentive, da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 254 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via SS Naborre e Felice n.1, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Piazza Santa Maria, beni comuni condominiali, appartamento ragioni di terzi, cortile comune condominiale, proprietà di terzi a chiudere il perimetro sulla Piazza Santa Maria. si segnala l'errata indicazione dell'indirizzo catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.010,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/03/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/03/2003 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. 12669 di repertorio, iscritta il 24/03/2003 a Lodi ai nn. 5759/1522, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €175.600,00.

Importo capitale: €87.800,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento al piano primo in Lodi Vecchio Via SS. Naborre e Felice (in angolo con piazza Santa Maria n.7) fg.9, mapp.254, sub. 10

ipoteca **legale**, stipulata il 25/01/2013 a firma di \_\_\_\_\_ : ai nn. 159/13513 di repertorio, iscritta il 04/02/2013 a Lodi ai nn. 1556/237, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €174.271,96.

Importo capitale: €87.135,98.

La formalità è riferita solamente a appartamento al piano primo in Lodi Vecchio Via SS. Naborre e Felice (in angolo con piazza Santa Maria n.7) fg.9, mapp.254, sub. 10

ipoteca **legale**, stipulata il 30/07/2015 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 388/13515 di repertorio, iscritta il 05/08/2015 a Lodi ai nn. 11084/1936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €300.009,96.

Importo capitale: €150.004,98.

La formalità è riferita solamente a appartamento al piano primo in Lodi Vecchio Via SS. Naborre e Felice (in angolo con piazza Santa Maria n.7) fg.9, mapp.254, sub. 10

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/10/2022 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 2912 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a Lodi ai nn. 20373/13563, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a appartamento al piano primo in Lodi Vecchio Via SS. Naborre e Felice (in angolo con piazza Santa Maria n.7) fg.9, mapp.254, sub. 10

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.272,11</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 3.991,63</b>
Millesimi condominiali:	<b>140/1000</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2003), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di Notaio ai nn. 12668 di repertorio, trascritto il 24/03/2003 a Lodi ai nn. 5758/3230.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano primo in Lodi Vecchio Via SS. Naborre e Felice (in angolo con piazza Santa Maria n.7) fg.9, mapp.254, sub. 10

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 20/03/2003), con atto stipulato il 30/12/1978 a firma di Notaio ai nn. 19520/116284 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano primo in Lodi Vecchio Via SS. Naborre e Felice (in angolo con piazza Santa Maria n.7) fg.9, mapp.254, sub. 10

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La proprietà staggita è inserita in uno stabile vetusto risalente ad epoca antecedente al 1 settembre 1967 e, successivamente a tale data, non sono intervenute opere edilizie tali da richiedere il rilascio di provvedimenti autorizzativi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LODI VECCHIO PIAZZA SANTA MARIA (IN ANGOLO CON VIA SS NABORRE E FELICE) 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LODI VECCHIO Piazza Santa Maria (in angolo con Via SS Naborre e Felice) 7, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione al piano primo, senza ascensore, costituita da tre locali oltre cucina e servizi, in pessime condizioni manutentive, da ristrutturare.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 254 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via SS Naborre e Felice n.1, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Piazza Santa Maria, beni comuni condominiali, appartamento ragioni di terzi, cortile comune condominiale, proprietà di terzi a chiudere il perimetro sulla Piazza Santa Maria. si segnala l'errata indicazione dell'indirizzo catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lodi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.200,00 = **102.000,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà	-71.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 30.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 30.600,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lodi, ufficio del registro di Lodi, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi Vecchio, agenzie: le principali operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Valori di compravendita dichiarati dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	30.600,00	30.600,00
				<b>30.600,00 €</b>	<b>30.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 4.590,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.010,00**

data 14/03/2023

il tecnico incaricato  
Michele Careni

