

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

...  
contro

...

N. Gen. Rep. **00021/24**

**Giudice Dr.ssa LOI**  
**Custode Giudiziario Avv. RODOLFO ERCOLI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Luca Cambiè*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 413*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 37*  
*C.F. CMBLCU76H29E648A*

*con studio in Lodi (Lodi) Via Magenta, 57*  
*telefono: 0371564063*

*fax: 0371548486*  
*email: ing.cambie@gmail.com*



**Beni in GUARDAMIGLIO, VIA DANTE 15/B  
FRAZ. VALLORIA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guardamiglio (LO), Via Dante 15/B.

Composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi. Completa la proprietà un locale cantina posto al piano terra.

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con termosifoni, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in legno e vetro protetti da persiane a battente, quest'ultime necessitanti di manutenzione. Non è presente impianto ascensore.

Posto al Piano I, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87,5 mq**, oltre la superficie dei balconi.

Lo stato manutentivo risulta discreto, allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 4 mappale 335 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, superficie totale 98 mq escluse aree scoperte 93 mq - rendita: 260,29 €

Coerenze in sol corpo: Vano scala e beni di terzi, corte comune, beni di terzi, corte comune.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Guardamiglio (LO), Via Dante 15/B.

Composto da unico locale di forma regolare, dotato di portone sezionale ad azionamento manuale.

Posto al Piano T, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16,5 mq**.

Allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 4 mappale 335 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq totale 19 mq - rendita: 42,14 €.

Coerenze in sol corpo: corte comune, corte comune, ingresso comune e box di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona rurale con ampia disponibilità di parcheggi.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo tecnico il compendio immobiliare risultava 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: Nessuno.**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.03.2017 di rep. 10288/6767 a firma Dr. ..., iscritta a Lodi il 22.03.2017 ai nn. 5032/859 a favore di ... contro ....

Capitale € 100.368,00;

Totale € 150.552,00.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobili del 27.01.2024 di rep. 3812 a firma Tribunale di



Lodi, trascritto a Lodi il 14.02.2024 ai nn. 2460/1690 contro ...

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:** Il confronto tra lo stato di fatto e l'elaborato grafico relativo all'ultima autorizzazione edilizia messa a disposizione dello scrivente ha confermato leggere difformità distributive interne, sanabili mediante richiesta autorizzativa in sanatoria per costi complessivi pari a 2.500,00 €.

**4.3.2. Conformità catastale:** Anche dal punto di vista catastale sono state rilevate le difformità di cui sopra, sanabili mediante presentazione di docfa catastale per costi complessivi pari a 600,00 €.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **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:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Sig. ..., proprietario dal 17.03.2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Dr. ..., trascritto a Lodi in data 22.03.2017 nn. 5031/3219;

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. ..., proprietario dal 6.11.2014 al 17.03.2017 in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi in data 8.01.2015 nn. 141/110;

Società ..., proprietaria da data antecedente il ventennio sino al 6.11.2014 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 22.04.2003 a firma Dr. ..., Trascritto a Lodi il 13.05.2003 ai nn. 9273/5169.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

C.E. N. 1/99 del 01.02.1999 prot. 5848

DIA in Variante del 8.06.2001 di prot. 4192.



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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guardamiglio (LO), Via Dante 15/B.  
Composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi. Completa la proprietà un locale cantina posto al piano terra.  
L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con termosifoni, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in legno e vetro protetti da persiane a battente, quest'ultime necessitanti di manutenzione. Non è presente impianto ascensore.  
Posto al Piano I, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **87,5 mq**, oltre la superficie dei balconi.  
Lo stato manutentivo risulta discreto, allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 4 mappale 335 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, superficie totale 98 mq escluse aree scoperte 93 mq - rendita: 260,29 €  
Coerenze in sol corpo: Vano scala e beni di terzi, corte comune, beni di terzi, corte comune.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Guardamiglio (LO), Via Dante 15/B.  
Composto da unico locale di forma regolare, dotato di portone sezionale ad azionamento manuale.  
Posto al Piano T, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16,5 mq.  
Allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 4 mappale 335 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq totale 19 mq- rendita: 42,14 €.  
Coerenze in sol corpo: corte comune, corte comune, ingresso comune e box di terzi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	87,50	1,00	87,5
Balconi	Sup. reale lorda	18,50	0,50	9,25
Cantine	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
Autorimessa	Sup. reale lorda	16,50	0,50	8,25
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,50</b>		<b>106,20</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con 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, eventuali costi per rendere le unità immobiliari conformi dal punto di vista edilizio e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.  
Valore al mq: 800,00

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio tecnico di Guardamiglio.



### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Appartamento e box</b>	106,20	€ 84.960,00	<b>€ 84.960,00</b>

### 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:	<b>€ 12.744,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 3.100,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 69.116,00</b>
--	--------------------

il perito  
Ing. Luca Cambiè

