
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro

...

N. Gen. Rep. **000046/24**

Giudice Dr.ssa LATELLA
Custode Giudiziario Avv. TOLASI

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 LODI, Via Vecchio Bersaglio 14
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lodi (LO), Via Vecchio Bersaglio, 14.

Composto da soggiorno/pranzo, servizio igienico e camera da letto.

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia murale interna, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da persiane.

È stata rilevato che rispetto alla scheda catastale è stato occupato, per la realizzazione della nicchia doccia, porzione di superficie sovrastante la scala di accesso comune.

Posto ai Piano I, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36 mq.**

Allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 36 mappale 13 subalterno 705, categoria A/3, classe 5, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, superficie catastale totale 44 mq- rendita: 174,30 €

Coerenze in sol corpo: vano scala comune, beni di terzi

Si segnala che il fabbricato è composto da più unità residenziali e autorimesse, senza che sia mai stato costituito un condominio; la gestione e la manutenzione degli spazi comuni è gestita dai singoli occupanti, le spese relative all'illuminazione del vano scala sono anticipate da un proprietario che ne chiede il rimborso pro quota mensilmente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semicentrale con ampia disponibilità di parcheggi, molto comoda per tutti i servizi (scuole, stazione ferroviaria, uffici, ecc.)
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo tecnico il compendio immobiliare risultava occupato da terzi in forza di regolare contratto d'affitto, sottoscritto in data 18.10.2022 e registrato a Crema il 4.11.2022 al n. 3182 serie 3T. Canone di Locazione pari a 5.400,00 euro/annui – scadenza 31.10.2026 rinnovabile di ulteriori 4 anni, salvo disdetta.

Contratto di locazione opponibile alla procedura

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: I proprietari risultano separati con assegnazione della unità immobiliare in valutazione al marito.

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:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 13.03.2004 ai nn. 4851/1235 per euro 176.000,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 80.000,00 a favore di ...
Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 16.05.2008 ai nn. 10485/2413 per Euro 20.000,00 di cui capitale 12.215,10 Euro a favore di ...;
Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 17.03.2010 ai nn. 4429/1095 per Euro 87.318,34 di cui capitale 43.659,17 Euro a favore di ...;
Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 4.08.2010 ai nn. 14379/3679 per Euro 23.296,14 di cui capitale 11.648,07 Euro a favore di ...;



Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 4.02.2013 ai nn. 1557/238 per Euro 114.887,38 di cui capitale 57.443,69 Euro a favore di ...;
Ipoteca a concessione amministrativa/concessione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 3.10.2023 ai nn. 15953/3058 per Euro 4.568.772,40 di cui capitale 2.284.386,20 Euro a favore di ...;
Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 05.03.2024 ai nn. 3563/627 per Euro 176.000,00 di cui 88.000,00 euro.

4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 15.03.2024 ai nn. 4248/3003 a favore di

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:* Durante il sopralluogo tecnico è stato possibile accertare che sono state realizzate modifiche interne non compatibili con i requisiti minimi previsti dal Vigente regolamento di Igiene; in particolare è stato realizzato l'unico servizio igienico con accesso diretto dal soggiorno/pranzo, occupante anche superfici comuni. Si renderà necessario procedere con la presentazione di una richiesta autorizzativa in sanatoria, eseguendo le opere necessarie a ripristinare lo stato ante intervento che prevedeva la presenza del necessario antibagno.
I costi stimati per sanare la situazione sopra descritta ammontano ad Euro 8.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:* anche dal punto di vista catastale di rilevano le difformità descritte al punto precedente, a cui si somma l'occupazione di parte degli spazi comuni per la realizzazione della nicchia doccia. Qualora si provveda alla sanatoria di cui sopra la scheda catastale risulterebbe conforme.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: | n.d. |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | n.d. |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. ..., nato a ... il ..., proprietario dal 27.02.2004 (data antecedente il ventennio) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dr. ... in pari data ai nn. 93670/15732 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Lodi in data 13.03.2004 ai nn. 4850/2809.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in valutazione risulta, per quanto potuto appurare dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla verifica del registro delle pratiche edilizie comunali, di fabbrica anteriore al 1.09.1967. Non risultano pratiche intestate all'attuale proprietario o ai precedenti.

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lodi (LO), Via Vecchio Bersaglio, 14.
Composto da soggiorno/pranzo, servizio igienico e camera da letto.
L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia murale interna, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti esterna sono in legno con vetrocamera, protetti da persiane.
È stata rilevato che rispetto alla scheda catastale, materialmente è stato occupato, per la realizzazione della nicchia doccia, porzione di superficie sovrastante la scala di accesso comune.
Posto ai Piano I, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36 mq.**
Allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 36 mappale 13 subalterno 705, categoria A/3, classe 5, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, superficie catastale totale 44 mq- rendita: 174,30 €
Coerenze in sol corpo: vano scala comune, beni di terzi
Si segnala che il fabbricato è composto da più unità residenziali e autorimesse, senza che sia mai stato costituito un condominio, che la gestione e la manutenzione degli spazi comuni è lasciata ai singoli occupanti, le spese relative all'illuminazione sono anticipate da un proprietario che ne chiede il rimborso pro quota mensilmente.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento | Sup. reale lorda | 36,00 | 1,00 | 36,00 |

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 la grave attuale situazione del mercato

Giudice Dr.ssa Latella
Curatore/Custode: Avv. Tolasi
Perito: Ing. Luca Cambiè



immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Valore al mq: 1.000,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie Lorda equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 36,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 |

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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 5.400,00

€ 8.000,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 22.600,00

il perito
Ing. Luca Cambiè

