
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro

...

N. Gen. Rep. 31/24

Giudice Dr.ssa LOI
Custode Giudiziario Rag. ALLEGRO

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 MULAZZANO, VIA MANZONI, 2/4
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Mulazzano (LO), Via Manzoni 2/4.
Composto all'attualità da un primo locale con angolo cottura a vista, bagno privo di antibagno e camera da letto.
L'accesso avviene da scala esterna e ballatoio comune.
L'unità immobiliare si trova in sufficiente stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico, riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa, la pavimentazione è in ceramica.
Posta al piano primo dello stabile, l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva residenziale di circa mq **34,5 mq**.
Lo stato manutentivo risulta come detto sufficiente, allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 80 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 99,42 €
Coerenze in sol corpo: via Lanzano, beni di terzi, cortile comune e ballatoio comune, beni di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semiperiferica, a destinazione prettamente residenziale
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 senza titolo.

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 concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ... del 28 novembre 2007 repertorio n. 580617/11323 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 10 gennaio 2008 al numero generale 646 e al numero particolare 144 a favore di ..., domicilio ipotecario eletto ..., per capitale di € 95.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 142.500,00, durata 30 anni, a carico di
4.2.2. *Pignoramenti:*
Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Lodi del 2 marzo 2024 repertorio n. 286 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 26 marzo 2024 al numero generale 4880 e al numero particolare 3465 a favore di ..., a carico di ...
Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Alla luce di quanto comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale e come si evince dall'atto di provenienza, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzato

anteriormente al 1.09.1967. Successivamente risulta depositata una semplice comunicazione per opere di ordinaria manutenzione.

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'unico elaborato grafico a disposizione dello scrivente (planimetria catastale datata 2.12.1967), risultano difformità distributive tra bagno e camera.

Sanabili a mezzo di richiesta di sanatoria con opere in quanto all'attualità la distribuzione interna non rispetta i requisiti minimi previsti dal locale regolamento di igiene. Costo complessivo previsto 4.000,00 euro.

- 4.3.2. *Conformità catastale:* Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale datata 2.12.1967, risultano difformità distributive tra bagno e camera. Sanabili successivamente all'intervento di cui al punto precedente mediante aggiornamento catastale. Si segnala che l'indirizzo in visura risulta errato. Costo complessivo pari a 600,00 euro.

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:

... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ... del 28 ottobre 2003 repertorio n. 17099 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 12 novembre 2003 al numero di registro generale 22530 e numero di registro particolare 12764.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di vertenza risulta essere stato edificato anteriormente al 1.09.1967, dalla data di acquisto ad oggi risulta pervenuta all'Ufficio tecnico Comunale una sola comunicazione per opere di ordinaria manutenzione

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Mulazzano (LO), Via Manzoni 2/4.
Composto all'attualità da un primo locale con angolo cottura a vista, bagno privo di antibagno e camera da letto.
L'accesso avviene da scala esterna e ballatoio comune.
L'unità immobiliare si trova in sufficiente stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico, riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa, la pavimentazione è in ceramica.
Posta al piano primo dello stabile, l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva residenziale di circa mq **34,5 mq.**
Lo stato manutentivo risulta come detto sufficiente, allo stato di fatto l'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 80 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 99,42 €
Coerenze in sol corpo: via Lanzano, beni di terzi, cortile comune e ballatoio comune, beni di terzi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adoterà 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, i costi della richiesta in sanatoria, 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 Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	34,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00

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: **€ 4.080,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.600,00**
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: **€ 18.520,00**

il perito
Ing. Luca Cambiè