
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **91/24**

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Giulia Isadora Loi
Custode Giudiziario Avv.to Francesco Rozza

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 Dumieri n. 1
cellulare: 3403659773
email: ing.mondonico@gmail.com

Beni in San Fiorano (LO), Via Pallavicino n. 9**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in San Fiorano (LO), Via Giorgio Pallavicino n. 9. Trattasi di appartamento al piano primo e secondo, collegati da scala interna composto da soggiorno con angolo cottura sotto scala, una camera da letto, una cucina, un bagno ed un balcone. L'unità immobiliare è identificata al NCEU di San Fiorano con il Foglio 8 Mappale 216, Subalterno 702, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, rendita 194,19 €;

NB Presente un sottotetto che non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo. Trattasi comunque di uno sgombero, senza nessuna qualità. L'immobile, più in generale, è in scarsissime condizioni di manutenzione.

Coerenze, da Nord in linea di contorno:

Dell'appartamento: pubblica via, proprietà di terzi, cortile interno, andito (appartamento al piano primo);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale: 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.
- Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali.
- 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*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Ipoteca volontaria a favore di *** contro *** in forza di atto di mutuo in data 24.06.2004 a firma dott. *** rep. 12805/6419, iscritto a Lodi il 09.07.2004 ai nn. 13762/3699.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18.09.2008 n. 11113/2008 trascritto a Lodi in data 18.09.2008 ai nn. 18751/10732.
Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Corte d'Appello di Milano in data 09.04.2024 rep. 8667 trascritto a Lodi in data 10.05.2024 ai nn. 7566/5343.
- 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:*
L'immobile è stato edificato ante '67, si rimanda alla conformità catastale
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Non risultano difformità catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 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.**
- Spese scadute negli ultimi due anni **n.p.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:****(da ante ventennio ad oggi)**

*** in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 24.06.2004 rep. 12804/6418 trascritto a Lodi in data 09.07.2004 ai nn. 13761/7919.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1 settembre 1967

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in San Fiorano (LO), Via Giorgio Pallavicino n. 9.

Trattasi di appartamento al piano primo e secondo, collegati da scala interna composto da soggiorno con angolo cottura sotto scala, una camera da letto, una cucina, un bagno ed un balcone.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di San Fiorano con il Foglio 8 Mappale 216, Subalterno 702, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, rendita 194,19 €;

NB Presente un sottotetto che non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo. Trattasi comunque di uno sgombero, senza nessuna qualità. L'immobile, più in generale, è in scarsissime condizioni di manutenzione.

Coerenze, da Nord in linea di contorno:

Dell'appartamento: pubblica via, proprietà di terzi, cortile interno, andito (appartamento al piano primo);

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: muratura
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura
<i>Solai:</i>	materiale: solaio in legno e cemento armato
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde in coppi

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: legno e vetro.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura coibentata con cappotto e finitura in intonachino colorato.
<i>Pav. Interna</i>	materiale: porcellana/gres, anche come rivestimenti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente.

Impianti:

<i>Impianto idrico</i>	sottotraccia.
<i>Impianto elettrico:</i>	completamente da rifare
<i>Impianto idrico sanitario:</i>	completamente da rifare
<i>Impianto termico-raffrescamento:</i>	completamente da rifare

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento con cantina	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
				56,00

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 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.

Lo scrivente ha individuato il seguente valore unitario: 500,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Fiorano, 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 con Cantina	83,00	41.500,00	41.500,00
			41.500,00	41.500,00

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:

6.225,00 €

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale ad oggi previsti:

-

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:

35.275,00 €

il perito
Ing. Giorgio Mondonico