
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro
...

N. Gen. Rep. **000171/23**

Giudice Dr.ssa LOI
Custode Giudiziario Dr.ssa IADEVAIA

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 CASTIGLIONE D'ADDA,
Via GARIBALDI, 93**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in condominio sito in Castiglione d'Adda, Via Garibaldi, 93.

Composto nello stato di fatto da soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto, bagno, balcone e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,00 mq**, oltre la superficie del balcone pari a 9,00 mq e della cantina di 4,35 mq.

Lo stato manutentivo risulta buono, allo stato di fatto l'unità immobiliare risulta al rustico, non sono stati installate finestre e portefinestre, anche se conservate all'interno dell'appartamento, non risulta installata la caldaia anche se predisposto l'alloggiamento murale sul balcone esterno, non sono presenti i termosifoni, non risultano posate le porte interne, i sanitari e la pavimentazione ed i rivestimenti. L'appartamento risulta intonato e non tinteggiato.

L'appartamento è infine dotato di impianto elettrico (solo infilaggio, mancano i frutti).

Identificato al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 124 subalterno 705, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree esterne scoperte 64 mq - rendita: 278,89 €

Coerenze in sol corpo: beni di terzi, vano scala condominiale e beni di terzi, spazio vuoto al mapp. 649, beni di terzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in condominio sito in Castiglione d'Adda, Via Garibaldi, 93.

Composto da unico locale privo di basculante, risulta accessibile a mezzo di montauto condominiale direttamente da Via Garibaldi.

Il box sviluppa una superficie complessiva pari a 15,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 124 subalterno 707, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq - rendita: 28,87 €

Coerenze in sol corpo: corridoio comune e cantina di proprietà, terrapieno, montauto condominiale, corsello di manovra comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semiperiferica del Comune di Castiglione d'Adda. 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: *Convenzione edilizia trascritta a Lodi il 14.08.2007 ai nn. 20553/10455*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *servitù temporanea di passaggio pedonale e veicolare a favore di terzi, trascritta a Lodi il data 10.03.2003 ai nn. 4645/2606.*

Si segnala che dalla lettura della Certificazione notarile agli atti risulta che il bene è libero da qualsiasi limitazione prevista dalla legge n. 865/71 o altra convenzione inerente l'edilizia economico-popolare.

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 16.04.2009 ai numeri 6238/1240 a favore di

Ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 29.01.2019 ai numeri 1544/243 a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione.



Pignoramenti:

- 4.2.2. Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Lodi in data 11.09.2023 ai numeri 14729/9952 a favore di
- 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:* Il confronto tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati progettuali allegati all'autorizzazione edilizia messa a disposizione dello scrivente ha comportato un giudizio di conformità dei beni in valutazione.
- 4.3.2. *Conformità catastale:* Rispetto alla planimetria catastale messa a disposizione dello scrivente non si sono evidenziate difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:	€ 1.035,00
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:	€ 6.138,27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ..., proprietaria dal 16.06.2006 ad oggi, in forza di atto di acquisto dell'intero fabbricato, poi demolito, e sul cui sedime insiste il condominio di cui fanno parte i beni immobili in valutazione, atto a firma Notaio ..., in data 16.06.2006 n. 14908/3780, trascritto a Lodi in data 14.07.2006 ai nn. 16997/9927.

Precedenti proprietari:

Società ..., dal 16.06.2006 al 16.06.2006, in forza di atto di acquisto dell'intero fabbricato, poi demolito, e sul cui sedime insiste il condominio di cui fanno parte i beni immobili in valutazione, atto a firma Notaio ..., in data 16.06.2006 n. 14907/3779, trascritto a Lodi in data 14.07.2006 ai nn. 16996/9926.

Sig.ri, da data antecedente il ventennio sino al 16.06.2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dia n. 46 – 2007 del 30.05.2009 – dall'esame della documentazione non è stato possibile accertare il rilascio dell'agibilità.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A** e **box** di cui al punto **B**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in condominio sito in Castiglione d'Adda, Via Garibaldi, 93.
Composto nello stato di fatto da soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto, bagno, balcone e cantina al piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,00 mq**, oltre la superficie del balcone pari a 9,00 mq e della cantina di 4,35 mq.
Lo stato manutentivo risulta buono, allo stato di fatto l'unità immobiliare risulta al rustico, non sono stati installate finestre e portefinestre, anche se conservate all'interno dell'appartamento, non risulta installata la caldaia anche se predisposto l'alloggiamento murale sul balcone esterno, non sono presenti i termosifoni, non risultano posate le porte interne, i sanitari e la pavimentazione ed i rivestimenti. L'appartamento risulta intonato e non tinteggiato.
L'appartamento è infine dotato di impianto elettrico (solo infilaggio, mancano i frutti).
Identificato al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 124 subalterno 705, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree esterne scoperte 64 mq - rendita: 278,89 €
Coerenze in sol corpo: beni di terzi, vano scala condominiale e beni di terzi, spazio vuoto al mapp. 649, beni di terzi
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in condominio sito in Castiglione d'Adda, Via Garibaldi, 93.
Composto da unico locale privo di basculante, risulta accessibile a mezzo di montauto condominiale direttamente da Via Garibaldi.



Il box sviluppa una superficie complessiva pari a 15,00 mq.
Identificato al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 124 subalterno 707, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq - rendita: 28,87 €
Coerenze in sol corpo: corridoio comune e cantina di proprietà, terrapieno, montauto condominiale, corsello di manovra comune.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	63,00	1,00	63,00
Balcone	Sup. reale lorda	9,00	0,50	4,50
Cantina	Sup. reale lorda	4,35	0,20	0,87
Box	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
	Sup. reale lorda	91,35		75,87

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 immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato. Valore al mq: 750,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiglione d'Adda.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa unifamiliare	68,37	€ 51.277,50	€ 51.277,50
B	Autorimessa	7,50	€ 5.625,00	€ 5.625,00
	TOTALE			€ 56.902,50

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: **€ 8.535,38**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
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: **€ 48.367,12**

il perito
Ing. Luca Cambiè

