

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

...  
contro  
...

N. Gen. Rep. **000129/24**

**Giudice Dr.ssa LOI**  
**Custode Giudiziario Avv. CASTELLOTTI**

**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 CASALPUSTERLENGO, Via Conciliazione 3**  
**Lotto unico**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpuusterlengo (LO), Via Conciliazione, 3.  
Posto al piano secondo, l'appartamento è composto da ingresso, cucinino, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto. Completa la proprietà un balcone con accesso dal soggiorno ed una cantina posta al piano seminterrato.  
L'unità immobiliare si trova in modesto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista, il riscaldamento è autonomo con termosifoni, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in alluminio.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **72 mq**, oltre la superficie dell'area esterna pari a circa 4 mq.  
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 27 mappale 17 subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, posto al piano 2-S1, rendita: 159,07 €  
Coerenze in sol corpo: pianerottolo comune, beni di terzi, Via Conciliazione e Via Bettoni.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona semicentrale con ampia disponibilità di parcheggi, molto comoda per tutti i servizi.  
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: **Nessuno**  
**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:**  
Iscrizione di ipoteca volontaria (mutuo fondiario) a favore di ..., **contro ...** a firma Dr.ssa ... in data 20.11.2007 rep. 12868/4553, iscritto a Lodi in data 24.11.2017 ai nn. 27660/7682  
importo ipoteca: 165.000,00 €  
importo capitale: 110.000,00 €  
**4.2.2. Pignoramenti:**  
Pignoramento a favore di ..., **contro ...** a firma di Tribunale di Lodi in data 25.06.2024 ai nn. 2183, trascritto a Lodi in data 17.07.2024 ai nn. 12099/8523.  
**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:** L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta edificato anteriormente al 1.09.1967. Anche se dall'atto di provenienza non risultano essere state apportate modifiche, lo scrivente ha potuto rilevare rispetto alla planimetria catastale del 31.12.1954 modifiche distributive interne non databili.  
**4.3.2. Conformità catastale:** La distribuzione interna risulta difforme all'elaborato catastale presente nell'archivio dell'Ufficio Catastale di Lodi, per piccole modifiche distributive interne. Sanabile mediante aggiornamento catastale (DOCFA) ad un costo di 650,00 €.



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:	<b>€ 650,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 3.730,28</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Sig. ..., proprietario dal 20.11.2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Dr.ssa ..., in data 20.11.2007 di rep. 12867/4552, trascritto a Lodi il 24.11.2007 ai nn. 27659/14042;

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. ..., proprietario da data antecedente il ventennio al 20.11.2007 in forza di atto di compravendita a firma Dr. ..., in data 14.07.1964 di rep. 60323, trascritto il 1.09.1964 ai nn. 4604/3495

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Come si evince dall'atto di provenienza il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in valutazione risulta essere stato edificato anteriormente al 1967. La richiesta di accesso atti presentata dallo scrivente ha dato esito negativo.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalpusterlengo (LO), Via Conciliazione, 3.

Posto al piano secondo, l'appartamento è composto da ingresso, cucinino, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto. Completa la proprietà un balcone con accesso dal soggiorno ed una cantina posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si trova in modesto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista, il riscaldamento è autonomo con termosifoni, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in alluminio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **72 mq**, oltre la superficie dell'area esterna pari a circa 4 mq.

L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 27 mappale 17 subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, posto al piano 2-S1, rendita: 159,07 €

Coerenze in sol corpo: pianerottolo comune, beni di terzi, Via Conciliazione e Via Bettoni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>76,00</b>		<b>74,00</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 adire 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: 600,00.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Casalpusterleno.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	74,00	€ 44.400,00	€ 44.400,00

### 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: € 6.660,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 650,00

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:

€ 37.090,00

il perito  
Ing. Luca Cambiè

