
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **93/2024**

Giudice Dr.ssa Loi Giulia Isadora
Custode Giudiziario Avv. Cristina Gavezzotti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47

telefono: 0371549305

email: ing.scotti@piazavittoria.it



**Beni in Villanova del Sillaro (LO) Via Sant'Angelo n. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villanova del Sillaro (LO) Via Sant'Angelo n. 5.

L'immobile è collocato al piano secondo della scala "B" di un fabbricato servito di ascensore ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone, cui pertiene, altresì, una cantina al piano terreno.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **55 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Villanova del Sillaro con il Foglio 2, Mappale 61, Subalterno 730, piano T-2, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita: € 155,45.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno: area urbana al sub. 735, appartamento sub. 731, vano scala comune, appartamento sub. 729.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: campo sportivo, negozi al dettaglio, spazi verdi.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nelle disponibilità del debitore esecutato.

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***, contro ***, a firma del Notaio *** del 06.09.2006 rep. n. 10196/2632 iscritta a Lodi il 11.09.2006 ai nn. 20840/5517.

– Importo capitale: 93.000,00 €

– Importo ipoteca: 186.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di ***, contro *** emesso dal Tribunale di Lodi in data 23.04.2024 rep. n. 1431, trascritto a Lodi in data 03.06.2024 nn. 9018/6371.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre informazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 / 650,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'ultimo biennio:

- relative all'anno 2023: € 747,67

- relative all'anno 2024: € 985,38

Giudice Dr.ssa Loi Giulia Isadora
Curatore/Custode: Avv. Cristina Gavezzotti
Perito: Ing. Gianluca Scotti



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(Dal 15.07.2009 ad oggi)

***, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 15.07.2009 rep. n. 63848/38307, trascritto a Lodi in data 20.07.2009 al n. 12172/6877.

(Dal 06.09.2006 al 15.07.2009)

***, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 06.09.2006 rep. n. 10195/2631, trascritto a Lodi in data 11.09.2006 al n. 20839/11903.

(Da data antecedente al ventennio al 06.09.2006)

***, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 04.07.2001 rep. n. 96555, trascritto a Lodi in data 19.07.2001 al n. 12437/7567.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di provenienza si evince che il fabbricato è stato realizzato in esecuzione ed in piena conformità della C.E. n. 24/92 prot. n. 670 e della successiva variante n. 27/93 prot. n. 1113. Sono stati reperiti dal Comune di Villanova del Sillaro:

- Variante n. 27/93 del 10.06.1994;
- Permesso di costruire in sanatoria del 28.01.2005 prot. n. 310;
- Avviso di emanazione del provvedimento di permesso di costruire in sanatoria del 28.01.2005 prot. n. 310.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villanova del Sillaro (LO) Via Sant'Angelo n. 5.

L'immobile è collocato al piano secondo della scala "B" di un fabbricato servito di ascensore ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone, cui pertiene, altresì, una cantina al piano terreno.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **55 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Villanova del Sillaro con il Foglio 2, Mappale 61, Subalterno 730, piano T-2, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita: € 155,45.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno: area urbana al sub. 735, appartamento sub. 731, vano scala comune, appartamento sub. 729.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
Balcone	Sup. reale lorda	7,00	0,25	1,75
Cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
	Sup. reale lorda	61,00		51,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.
Strutture orizzontali: materiale: laterocemento
Ascensore: condominiale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente con protezione persiane
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno
Pavimentazione interna: tipologia: piastrelle

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia
Gas: tipologia: sottotraccia
Elettrico: tipologia: sottotraccia
Termico: tipologia: autonomo con radiatori.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un 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 e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Villanova del Sillaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Villanova del Sillaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	61,00	€ 41.000	€ 41.000,00
				€ 41.000,00

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:

€ 6.150,00

Costi per lavori di messa in pristino:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

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:

€ 34.850,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E071-24-000093-001

il perito
Ing. Gianluca Scotti

Giudice Dr.ssa Loi Giulia Isadora
Curatore/Custode: Avv. Cristina Gavezzotti
Perito: Ing. Gianluca Scotti

