

TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro
... E ...

N. Gen. Rep. **000167/25**

Giudice Dr. CAPOBIANCO
Custode Giudiziario Avv. PEDRETTI

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 Secugnago, Via Mazzini 4
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Secugnago (LO), Via Mazzini, 4. Posto al piano terra e primo, l'appartamento è composto da ingresso/cucina, wc ricavato nel sottoscala, soggiorno al piano terra, due camere da letto ed un bagno al piano primo. L'unità immobiliare si trova in modesto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento è privo del generatore e dei termosifoni, La pavimentazione è in ceramica al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso risulta particolarmente ammalorata, i serramenti sono in legno e vetro. E' presente predisposizione impianto di climatizzazione estiva.
- Si segnala la presenza di muffa sia su pareti che sui plafoni al piano 1°.
- L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **109.00** mq.
- L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 3 mappale 155 subalterno 705, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita: 157,52 €
- Coerenze in sol corpo: area cortilizia al mapp. 155, beni di terzi, area cortilizia al mapp. 155, beni di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona centrale 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 del 06/05/2008 - Registro Particolare 2216 Registro Generale 9303 Pubblico ufficiale ... Repertorio 13671/5152 del 30/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- 4.2.2. Pignoramenti:**
TRASCRIZIONE del 28/02/2011 - Registro Particolare 1865 Registro Generale 3281 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4218 del 20/09/2010.
TRASCRIZIONE del 05/11/2025 - Registro Particolare 13109 Registro Generale 19553 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LODI Repertorio 3588 del 17/10/2025.
- 4.2.3. Altre trascrizioni:** Nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.1.1. Conformità urbanistico edilizia:** L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta edificato anteriormente al 1.09.1967 e come risulta sia dall'atto di provenienza che per dichiarazione dello stesso attuale proprietario non sono state presentate richieste autorizzative per l'intervento di straordinaria manutenzione eseguito da quest'ultimo. Si rende necessaria pertanto la presentazione di una richiesta autorizzativa in Sanatoria per diversa distribuzione interna (lo scrivente ha rilevato la modifica del locale wc a l piano terra oltre alla realizzazione di contropareti in cartongesso) per un costo stimato di Euro:
1.000,00 quali sanzione amministrativa;
2.500,00 quali spese tecniche.
- 4.1.2. Conformità catastale:** Per le stesse motivazioni di cui al paragrafo precedente anche dal punto di vista catastale risultano difformità tra la planimetria catastale allegata alla presente valutazione e lo stato di fatto dell'immobile. Si rende necessaria la presentazione di un nuovo docfa di aggiornamento catastale per un costo stimato in Euro 650,00.



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:

Sig.ri ... nata in ... in data 8 gennaio 1976 C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e ... nato in ... in data 18 febbraio 1975 C.F. ... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ... del 30 aprile 2008 repertorio n. 13670/5151 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 6 maggio 2008 al numero di registro generale 9301 e numero di registro particolare 5199.

Precedenti proprietari:

Sig.ri ... nata a ... in data 30 settembre 1971 C.F. ... per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà bene personale, ... nato a ... in data 2 luglio 1973 C.F. ... per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà bene personale, ... nato a ... in data 19 maggio 1976 C.F. ... per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà bene personale, ... nata a ... in data 26 febbraio 1950 C.F. ... per i diritti pari a 6/9 di piena proprietà per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Codogno del 9 febbraio 2005 repertorio n. 44/304 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 settembre 2006 al numero di registro generale 21749 e numero di registro particolare 12483 da ... nato a ... (LO) in data 9 febbraio 1931 C.F. ... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 17 agosto 2004.

Da data antecedente il ventennio sino al 17.08.2004 ... nato a ... (LO) in data 9 febbraio 1931 C.F. ... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ... nata a ... in data 26 febbraio 1950 C.F. ... per il restante 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita del Notaio ... in data 31 marzo 1979 repertorio n. 13103/3399 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 18 aprile 1979 al numero di registro generale 3002 e numero di registro particolare 2184.

Risulta Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio ... del 30 aprile 2008 repertorio n. 13670/5151 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 6 maggio 2008 al numero di registro generale 9302 e numero di registro particolare 5200 a favore di ... nata a ... in data 26 febbraio 1950 C.F. ..., ... nata a ... in data 30 settembre 1971 C.F. ..., ... nato a ... in data 2 luglio 1973 C.F. ..., ... nato a ... in data 19 maggio 1976 C.F. ..., da ... nato a ... (LO) in data 9 febbraio 1931 C.F. ... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 17 agosto 2004 dell'immobile sito nel comune di Secugnago (LO).

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 e successivamente non sono state presentate richieste autorizzative.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Secugnago (LO), Via Mazzini, 4. Posto al piano terra e primo, l'appartamento è composto da ingresso/cucina, wc ricavato nel sottoscala, soggiorno al piano terra, due camere da letto ed un bagno al piano primo.

L'unità immobiliare si trova in modesto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento è privo del generatore e dei termosifoni, La pavimentazione è in ceramica al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso risulta particolarmente ammalorata, i serramenti sono in legno e vetro. E' presente predisposizione impianto di climatizzazione estiva.

Si segnala la presenza di muffa sia su pareti che sui plafoni al piano 1°.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **109.00** mq.

L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 3 mappale 155 subalterno 705, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita: 157,52 €

Coerenze in sol corpo: area cortilizia al mapp. 155, beni di terzi, area cortilizia al mapp. 155, beni di terzi.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo sintetico 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: 700,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Coefficient e correttivo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	109,00	1,00	€ 76.300,00	€ 76.300,00

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:

€ 11.445,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.150,00

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:

€ 60.750,00

il perito
Ing. Luca Cambiè

Lodi, 3.02.2026

