

TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro
...

N. Gen. Rep. **000111/25**

Giudice Dr. CAPOBIANCO
Custode Giudiziario Avv. BORELLA

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 LODI, Viale Calabria 19
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lodi (LO), Viale Calabria, 19. Posto al piano primo (secondo fuori terra), l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto, un ripostiglio oltre a due balconi accessibili rispettivamente da soggiorno e da cucina.
Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato.
L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canaline a vista, il riscaldamento è centralizzato con termosifoni, L'acqua calda è fornita da scaldacqua a gas, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in pvc. E' presente impianto di climatizzazione estiva.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78,10 mq oltre la superficie dei balconi e della cantina.**
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 64 mappale 147 subalterno 22, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, posto al piano S1-1, rendita: 454,48 €
Coerenze in sol corpo: vano scala, cortile comune, appartamento di terzi, cortile comune, altro appartamento di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica 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 occupato dalla famiglia del proprietario e da parenti dello stesso.

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:**
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.7194/1195 in data 23 aprile 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ... di Crema (CR) del 27 marzo 2019, numero di repertorio 5829/4753 - Importo totale € 200.000,00 - Importo Capitale € 100.000,00 - durata 30 anni, a favore di ... sede ... (..), codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro ... nato in ... (..) il 08 febbraio 1989, codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile in valutazione.
4.2.2. Pignoramenti:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.12457/8295 in data 11 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Lodi del 29 maggio 2025, numero di repertorio 1956, a favore di sede ... (...), codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro ... nato in ... (...) il 08 febbraio 1989, codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile in valutazione.
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 dall'atto di provenienza risulta che l'appartamento non ha subito modifiche necessitanti autorizzazioni edilizie.
4.1.2. Conformità catastale: La distribuzione interna risulta conforme all'elaborato catastale presente nell'archivio dell'Ufficio Catastale di Lodi presentato il 2.03.1970.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:	€ 2.387,01
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:	€ 22.395,98
Spese insolute dell'ultimo biennio (anni 24/25 – 25/21.04.2026):	€ 4.383,43

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

Sig. ... nato in ... (..) il 08 febbraio 1989, codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal 27.03.2019 ad oggi in forza di atto di atto di compravendita a firma Dr..., in data 27.03.2019 di rep. 5828/4752, trascritto a Lodi il 23.04.2019 ai nn. 7188/4736;

7.2 Precedenti proprietari:

Sig.ri ... nato a Lodi (LO) il 11 aprile 1957, codice fiscale ..., ..., nata a Lodi (LO) il 30 agosto 1954, codice fiscale ..., proprietari dal 9.08.2018 al 27.03.2019 in forza ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.7187/4735 in data 23 aprile 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ... di Crema (CR) del 27 marzo 2019, numero di repertorio 5828/4752 contro ... nata a Lodi (LO) il 24 novembre 1926, deceduta addi 09.08.2018, codice fiscale ..., per la quota di 1/3 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile in valutazione ed ante ventennio sino al 27.03.2019 in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE per la quota di 2/6 del diritto di proprietà, trascritta ai nn.9828/5570 in data 22 maggio 2003, a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro Lodi (Lo) del 24 marzo 2003, numero di repertorio 91/209, contro l'eredità di ... nato a Pandino (CR) il 15 aprile 1925, codice fiscale

... nata a Lodi (LO) il 24 novembre 1926, codice fiscale ..., da data antecedente il ventennio al 9.08.2018, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà' in forza di DENUNCIATA SUCCESSIONE di cui sopra.

8. 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.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lodi (LO), Viale Calabria, 19. Posto al piano primo (secondo fuori terra), l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto, un ripostiglio oltre a due balconi accessibili rispettivamente da soggiorno e da cucina.

Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canaline a vista, il riscaldamento è centralizzato con termosifoni, L'acqua calda è fornita da scaldacqua a gas, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in pvc. E' presente impianto di climatizzazione estiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78,10 mq oltre la superficie dei balconi e della cantina.

L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 64 mappale 147 subalterno 22, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, posto al piano S1-1, rendita: 454,48 €

Coerenze in sol corpo: vano scala, cortile comune, appartamento di terzi, cortile comune, altro appartamento di terzi.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adatterà 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 inlibere 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: 1.300,00.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobili le	Superficie Lorda equivalente	Coefficiente correttivo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	78,10	1,00	€ 101.530,00	€ 101.530,00
	Balconi	5,80	0,50	€ 3.770,00	€ 3.370,00
	Cantina	9,20	0,20	€ 2.392,00	€ 2.392,00
				TOTALE	€ 107.292,00

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:

€ 16.093,80

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:

€ 91.198,20

il perito
Ing. Luca Cambiè

Lodi, 22.04.2026