
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro
...

N. Gen. Rep. **000017/25**

Giudice Dr.ssa LOI
Custode Giudiziario Avv. PELLINI

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 VECCHIO, Via Gramsci, 17
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lodi Vecchio (LO), Via Gramsci, 17.
Posto al piano terra, l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio.
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 pvc. E' presente impianto di climatizzazione estiva.
All'atto del sopralluogo l'immobile era caratterizzato dalla presenza di muffa in corrispondenza delle coree sovrastanti le finestre di una camera da letto e del bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73 mq**.
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 246 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, posto al piano T, rendita: 247.90 €
Coerenze in sol corpo: corte comune su tre lati, vano scala/ingresso comune e beni di terzi sul restante lato.

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 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:**
Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di ... **contro** ... a firma Tribunale di Lodi in data 24.04.2013, iscritto a Lodi in data 30.12.2014 ai nn. 16969/2865
importo ipoteca: 140.000,00 €
importo capitale: 129.520,00 €
Iscrizione di ipoteca volontaria per mutuo fondiario a favore di ... **contro** ... a firma Dr. ... in data 23.07.2008, iscritto a Lodi in data 31.07.2008 ai nn. 15848/3815
importo ipoteca: 204.000,00 €
importo capitale: 136.000,00 €
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di ... **contro** ... a firma di UNEP Tribunale di Lodi in data 13.01.2025 ai nn. 83, trascritto a Lodi in data 7.02.2025 ai nn. 1733/1154.
Pignoramento a favore di ... **contro** ... a firma di Tribunale di Lodi in data 8.03.2011, trascritto a Lodi in data 7.04.2011 ai nn. 5968/3508.
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 risulta essere stato rilasciato nulla osta di prot. 1089 anno 1973, lo stesso non riguarda l'appartamento in valutazione.

- 4.3.2. *Conformità catastale:* La distribuzione interna risulta conforme all'elaborato catastale presente nell'archivio dell'Ufficio Catastale di Lodi presentato il 12.09.1978, ad eccezione della presenza di una finestra a servizio del ripostiglio. 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:	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.

Si segnala che per dichiarazione dell'attuale non risulta essere nominato un Amministratore condominiale e all'attualità non è possibile conoscere i dati di cui sopra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. ..., proprietario dal 21.12.2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Dr. ..., in data 21.12.2006 di rep. 215046/21517, trascritto a Lodi il 02.01.2007 ai nn. 74/44;

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ri ..., proprietari da data antecedente il ventennio al 21.12.2006 in forza di atto di compravendita a firma Dr. ..., in data 29.12.1986 di rep. 11482/48463, trascritto il 27.01.1987 ai nn. 1252/968.

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 consentito di ricevere copia del Nulla Osta di prot. 1089 del 1973, non inerente l'appartamento in valutazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lodi Vecchio (LO), Via Gramsci, 17.
Posto al piano terra, l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio.
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 pvc. E' presente impianto di climatizzazione estiva.
All'atto del sopralluogo l'immobile era caratterizzato dalla presenza di muffa in corrispondenza delle coree sovrastanti le finestre di una camera da letto e del bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73 mq**.
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 8 mappale 246 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, posto al piano T, rendita: 247.90 €
Coerenze in sol corpo: corte comune su tre lati, vano scala/ingresso comune e beni di terzi sul restante lato.



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: 1.000,00.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	73,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00

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:

€ 10.950,00

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:

€ 61.400,00

il perito
Ing. Luca Cambiè

