

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro
...

N. Gen. Rep. 134/22

Giudice Dr. ssa **Latella**
Custode Giudiziario **Dr. Chiarenza**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luca Cambié
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n. 413
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lodi al n. 37

con studio in Lodi – Via Magenta, 57
Tel. 0371.564063
Fax 0371.548486
e-mail ing.cambie@gmail.com

Beni in SANT'ANGELO LODIGIANO, Viale MONTE GRAPPA 15
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita ad abitazione sita in Sant'Angelo Lodigiano, Viale Monte Grappa, 15.
Composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, balcone e bagno al piano primo di uno stabile condominiale di fabbrica risalente alla fine degli anni '90.
Lo stato manutentivo è discreto, sono presenti gli impianti di riscaldamento autonomo ed elettrico, la pavimentazione è in ceramica, le pareti ed i plafoni sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in legno e vetro protetti da persiane, parte del balcone è protetto da tenda solare ad azionamento manuale.
L'appartamento ha una superficie commerciale pari a circa 62.5 mq, oltre a 6.25 mq di balcone.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 832 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, composto da 3.5 vani, posto al piano 1, superficie totale 67 mq escluse aree scoperte 65 mq - rendita: 253,06 €.
Coerenze: cortile comune, vano scala e beni di terzi sul fronte est, cortile comune sul fronte sud, beni di terzi ad ovest.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita ad autorimessa sita in Sant'Angelo Lodigiano, Viale Monte Grappa, 15.
Composto da unico locale di forma regolare, dotato di basculante metallica ad azionamento automatizzato non funzionante.
Il box ha una superficie commerciale pari a circa 14 mq.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 832 subalterno 7, categoria C/6, classe 6, superficie 15 mq, posto al piano T, - rendita: 44,93 €.
Coerenze: box di terzi a nord, cortile comune su due lati, beni di terzi ad ovest.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semiperiferica del comune, comoda per i servizi, l'unità immobiliare si trova all'interno di un contesto condominiale.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

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: *L'attuale proprietaria è entrata in possesso dell'intero dei beni oggetto di valutazione in forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del 9.2.2007 ai nn. 350/2007, trascritto a Lodi il 22.06.2021 ai nn. 11335/7726, in rettifica della trascrizione del 26.03.2007 ai nn. 7598/3756.*

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 nn. 19763/4890 del 13.11.2002, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 11.11.2002 d irep. 43638 Notaio ..., a favore contro

..., con sede in Lodi quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale 108.000,00 €

Totale 216.000,00 €

Durata 13 anni, gravante sul sub. 7

Iscrizione nn.19764/4891 del 13.11.2002, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 11.11.2002 d irep. 43639 Notaio ..., a favore di
Capitale 90.000,00 €
Totale 180.000,00 €
Durata 13 anni, gravante sul sub. 7

Iscrizione nn. 1704/373 del 1.02.2011, ipoteca legale nascente ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 del 26.01.2011 di rep. 18/13511 emesso da Equitalia Esatri Spa contro
Capitale € 48.307,48
Totale 96.614,96 €

4.2.2.Trascrizioni:

Trascrizione nn. 10335/5890 del 14.05.2008, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 11.04.2008 di rep. 3340/2008 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro ... e ... sopra generalizzato.

4.2.3.Pignoramenti:

Trascrizione nn. 24972/14221 del 22.12.2008 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 20.11.2008 di rep. 4177 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ..., con sede in Bologna, contro

Trascrizione nn. 17212/9533 del 19.10.2009 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 7.07.2009 di rep. 2832/2009 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro ... (trascrizione gravante sul sub. 7).

Trascrizione nn. 17213/9534 del 19.10.2009 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 6.07.2009 di rep. 2833/2009 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro (trascrizione gravante sul sub. 7).

Trascrizione nn. 14098/9134 del 7.08.2018 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 2.07.2018 di rep. 2331 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro ...

Trascrizione nn. 492/351 del 14.01.2021 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 16.12.2020 di rep. 319 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro

Trascrizione nn 5143/3393 del 29.03.2022 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 28.02.2022 di rep. 294 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro

Trascrizione nn 14975/9898 del 5.08.2022 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 12.07.2022 di rep. 2279 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ... contro

4.3.

4.3.1.Conformità urbanistica/edilizia

Dal confronto con l'ultima autorizzazione edilizia messa a disposizione dello scrivente è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia relativamente ai beni oggetto di valutazione.

4.3.2.Conformità catastale:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale allegata alla presente relazione è possibile esprimere un giudizio di conformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	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.ra L'attuale proprietaria è entrata in possesso dell'intero dei beni oggetto di valutazione in forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del 9.2.2007 ai nn. 350/2007, trascritto a Lodi il 22.06.2021 ai nn. 11335/7726, in rettifica della trascrizione del 26.03.2007 ai nn. 7598/3756.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig. ..., proprietario da data antecedente il ventennio al 9.02.2007 in forza di atto di compravendita a firma Dr. ... in data 20.02.1999 di rep. 227204, trascritto il 5.03.1999 ai nn. 2768/1833.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 31/97 di prot. 954 in data 23.06.1997;
 Concessione edilizia in variante n. 62/97 di prot. 12513 in data 25.10.1997
 Autorizzazione di abitabilità in data 25.05.1999

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 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 la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato. Valore al mq: 950,00 €

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Sant'Angelo Lodigiano.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Coeff. correttivo	Valore diritto e quota
A	Appartamento	62.50	1.00	€ 59.375,00
	Balcone	6.25	0.50	€ 2.968,75
B	Box	14.00	0.50	€ 6.650,00
			TOTALE	€ 68.993,75

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:

€ 10.349,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 58.644,69

18.01.2023

Il Perito estimatore

Ing. Luca Cambié

