
TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. R.G. 2/2021

DEBITORI



Giudice Dott.ssa **FRANCESCA VARESANO**
Liquidatore **Dr. Antonio Viola**

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 Boffalora d'Adda (Lodi) Via Cà Rossa, 8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa a schiera sita in Boffalora d'Adda (Lodi) Via Cà Rossa, 8
Composto da soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, bagno al piano terra, tre camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo. Completano la proprietà un giardino posto sul retro del fabbricato, oltre ad un'area cortilizia posta sul fronte principale e due balconi al piano 1.
L'unità immobiliare risulta di recente costruzione, le finiture sono in linea sia con l'epoca della costruzione che con la tipologia dell'immobile, mentre lo stato manutentivo risulta carente.
In particolare l'unità immobiliare è dotata di serramenti esterni in legno e vetro, protetti da persiane necessitanti di un intervento di manutenzione ed in alcuni casi di sostituzione, la porta blindata di primo accesso risulta ammalorata, la pannellatura esterna deve essere sostituita.
In corrispondenza delle strutture portanti di sostegno del solaio di calpestio del piano I sono presenti tracce di muffa. Le pareti ed i plafoni sono intonacati e tinteggiati, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in ghisa e l'impianto elettrico è posto sottotraccia.
Durante il sopralluogo lo scrivente ha rinvenuto impianti di climatizzazione estiva e la predisposizione per il medesimo impianto al piano terra.
Posta al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120, oltre le superfici accessorie (aree esterne e balconi).
Identificato al catasto fabbricati: foglio 7 mappale 480 subalterno 1, categoria A/7, classe 3, superficie catastale 116 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 621,04 €.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Boffalora d'Adda (Lodi) Via Cà Rossa, 8
Composta da unico locale dotato di basculante metallica ad azionamento manuale, piastrellato e con accesso diretto dal disimpegno del piano terra dell'abitazione di cui al punto A.
Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 7 mappale 480 subalterno 2, categoria C/6, superficie catastale 18 mq, consistenza 16 mq, posto al piano T, - rendita: 42,14 €.

Coerenze in sol corpo: Beni di terzi al mapp. 479, strada provinciale 25, beni di terzi al mapp. 481, via privata Cà Rossa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di MELIORBANCA S.P.A., contro gli attuali proprietari, a firma di Dr. Stucchi in data 28.05.2008, iscritto a Lodi in data 26.06.2008 ai nn. 13075/3099
importo ipoteca: 339.000,00 €
importo capitale: 226.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

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: Nessuna difformità*
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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.ri [redacted] ed [redacted], proprietari dal 22.01.2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Stucchi in data 22.01.2003 ai nn. 142283, trascritto a Lodi in data 19.02.2003 ai nn. 1808/3079.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] con sede in Lodi, proprietaria del terreno su cui all'attualità insistono i beni in valutazione in forza di atto in data 2.07.2001 n. 12636/29556 di rep. A rogito Dr.ssa Codecasa, trascritto a Lodi il 30.07.2001 ai nn. 13454/8260 e 30.10.2001 n. 13011/30103 di rep. A rogito Dr.ssa Codecasa, trascritto a Lodi il 28.11.2001 ai nn. 19517/11739.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Boffalora d'Adda il 27.11.2001 pratica n. 36 di prot. n. 3134 e successiva variante in corso d'opera in forza di DIA protocollata in data 25.05.2002 al n. 1816.

Le unità immobiliari risultano agibili in forza di silenzio/assenso alla richiesta di agibilità depositata in data nel mese di maggio 2004 dalla allora società proprietaria.

Descrizione Villa unifamiliare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa a schiera sita in Boffalora d'Adda (Lodi) Via Cà Rossa, 8 Composto da soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, bagno al piano terra, tre camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo. Completano la proprietà un giardino posto sul retro del fabbricato, oltre ad un'area cortilizia posta sul fronte principale e due balconi al piano 1.

L'unità immobiliare risulta di recente costruzione, le finiture sono in linea sia con l'epoca della costruzione che con la tipologia dell'immobile, mentre lo stato manutentivo risulta carente.

In particolare l'unità immobiliare è dotata di serramenti esterni in legno e vetro, protetti da persiane necessitanti di un intervento di manutenzione ed in alcuni casi di sostituzione, la porta blindata di primo accesso risulta ammalorata, la pannellatura esterna deve essere sostituita.

In corrispondenza delle strutture portanti di sostegno del solaio di calpestio del piano I sono presenti tracce di muffa.

Le pareti ed i plafoni sono intonacati e tinteggiati, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in ghisa e l'impianto elettrico è posto sottotraccia.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha rinvenuto impianti di climatizzazione estiva e la predisposizione per il medesimo impianto al piano terra.

Posta al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120, oltre le superfici accessorie (aree esterne e balconi).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 7 mappale 480 subalterno 1, categoria A/7, classe 3, superficie catastale 116 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 621,04 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitabile al piano terra	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
Superficie abitabile al piano primo	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
Balconi	Sup. reale lorda	13,00	0,35	4,55
Aree esterne	Sup. reale lorda	107,00	0,10	10,70
	Sup. reale lorda	1.076,00		134,25

Descrizione Autorimessa di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Boffalora d'Adda (Lodi) Via Cà Rossa, 8
Composta da unico locale dotato di basculante metallica ad azionamento manuale, piastrellato e con accesso diretto dal
disimpegno del piano terra dell'abitazione di cui al punto A.

Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50

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 la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Pieve Fissiraga.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore al mq	Valore diritto e quota
A	Villa unifamigliare	134,25	€ 1.000,00	€ 134.250,00
B	Autorimessa	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
TOTALE				€ 143.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Si segnala che rimangono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le spese di cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni e le relative imposte.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato per eccesso: € 144.000,00

Lodi, 23.05.2022

Il Perito Estimatore

Ing. Luca Cambiè

