

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**DOVALUE S.P.A.**  
contro  
.

N. Gen. Rep. 160 / 23

Giudice dott.sa **Grazia Concetta Roca**  
Custode Giudiziario dott.ssa **Simona Mazza**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Paolo Esposti*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N. 225 - iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n° 79/VR*  
*C.F. SP5PLA66C16E648M - P.Iva 03063540961*  
*con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu*

**Beni immobili in Salerano sul Lambro (LO) - via Ugo Foscolo 1**  
**Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** In comune di Salerano sul Lambro via Ugo Foscolo 1 in condominio di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo con annesso locale sottotetto al piano superiore direttamente collegato da scala interna e autorimessa al piano terreno.

Si accede all'immobile dalla via Ugo Foscolo a mezzo di cancello pedonale al civico 1 e al cortile mediante cancello carraio posto sempre su via Foscolo. Si accede all'appartamento al piano secondo attraverso scala condominiale (senza ascensore). L'appartamento è termoautonomo e si dispone su due livelli: a piano inferiore (piano secondo) è presente soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto con cabina armadio e balcone al secondo piano; al piano superiore con accesso da scala interna in linea presente nel soggiorno, ampio locale sottotetto (altezza media interna di mt. 1,60 e altezza massima 2,45) con locale bagno. Si precisa che la scheda catastale (che definisce la consistenza della proprietà) relativa all'appartamento rappresenta anche un secondo locale sottotetto con accesso collocato posto a sinistra rispetto alla scala: detto locale non è accessibile perché la parete è continua e non presenta aperture verso questo spazio. Nel complesso l'abitazione risulta in buono stato di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; è presente anche un impianto di raffrescamento con split e motocondensante aria-aria. L'autorimessa risulta a piano terra sottostante il fabbricato ed è costituita da unico spazio con pianta rettangolare.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota sulle parti condominiali in ragione di 205,78 millesimi per l'appartamento e 38,208 millesimi per l'autorimessa.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1992 e ultimato nel 1994.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.182,70**.

Abitazione e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di Salerano sul Lambro come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nato a Milano il 25-03-1968 codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a Milano l'11-04-1969 codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione: **foglio 2 particella 189 subalterno 11**, categoria A/3, classe 5, vani 6, piano 2-3, rendita: euro 278,89 – scheda catastale presentata in data 31-10-1994 prot A02530.2/94
- Autorimessa: **foglio 2 particella 189 subalterno 2**, categoria C/6, classe 5, mq. 28, piano T, rendita: euro 73,75 – scheda catastale presentata in data 31-10-1994 prot A02530.2/94

Coerenze così come indicato nell'atto di provenienza:

in unico corpo partendo da Nord

- dell'appartamento: affaccio su cortile comune, scala comune, proprietà di terzi e affaccio su cortile comune
- del sottotetto: affaccio su cortile comune, proprietà di terzi e affaccio su cortile comune
- dell'autorimessa: cortile comune, proprietà di terzi e cortile comune

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Salerano sul Lambro via Ugo Foscolo 1 in condominio di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano secondo con sottotetto al piano superiore direttamente collegato da scala interna e autorimessa al piano terreno.

Gli immobili in oggetto risultano in buono stato di manutenzione con impianti funzionanti e finiture ordinarie.

Caratteristiche zona:	urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.
Servizi della zona:	i principali servizi si trovano nel centro abitato di Salerano o nei centri abitati vicini e sono: scuola elementare (400 m), scuola media di Lodivecchio (4 Km), scuola materna di Casaletto Lodigiano (2 Km) negozi al dettaglio (scarsi), farmacia di Lodivecchio (4 Km), municipio (800 m), sportello postale (600 m), sportello bancario (800 m) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale di completamento e zona agricola I principali centri limitrofi sono Lodi e Milano
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (25 km Milano Linate), autostrada (7 km autostrada per Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (10 Km stazione ferroviaria di Lodi).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono liberi da persone; sono presenti alcuni elementi di arredo.

## 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 edilizio: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \*\*\*\*\* con sede a Bologna (codice fiscale \*\*\*\*\*), contro debitori esecutati, a firma notaio \*\*\*\*\* in data 23-05-2007 rep 36623/8517 iscritta a Lodi in data 08-06-2007 ai n.ri 14274/4160

importo ipoteca: euro 300.00,00

importo capitale: euro 200.000,00

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **OLIMPIA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (codice fiscale 05256490268), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 28-08-2023 rep 2501 trascritto a Lodi in data 22-09-2023 ai nn. 15337/10338.

4.2.4. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto ai progetti approvati e alla DIA presentata in data 11-11-2003 prot. 1869 sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza di un locale bagno al piano superiore (sottotetto)
- presenza di un'apertura ad arco in adiacenza alla porta di collegamento tra cucina e soggiorno
- muro a separazione caldaia in cucina

Si precisa che la porzione di sottotetto (area soprastante la proiezione della scala condominiale) rappresentato nella C.E. di variante prot. 531/1994, ma inaccessibile al momento del sopralluogo del sottoscritto in quanto la porta di collegamento non esiste, poiché nella successiva variante, con DIA prot 14/2003 relativa alle opere nel sottotetto tale vano non è stato più rappresentato, risulta invece presente nella planimetria catastale allegata al titolo di proprietà)

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria (C.I.L.A.) ad eccezione del locale bagno del sottotetto che dovrà degradato a ripostiglio rimuovendo gli impianti presenti in quanto le altezze interne non consentono il mantenimento dell'attuale destinazione

Stima dei costi per la regolarizzazione

- oneri sanatoria (oblazione): €. 1.000,00
- oneri professionali per pratica in sanatoria: €. 1.500,00
- aggiornamento catastale: €. 500,00
- sistemazione locale bagno: €. 1.000,00

Complessivamente i costi di regolarizzazione stimati sono pari a €. 4.000,00. Tutti i costi si intendono al netto dell'IVA e della Cassa Previdenziale

##### 4.3.2. Conformità catastale:

rispetto alla scheda catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- diversa rappresentazione della scala di accesso al sottotetto
- la parte bassa del sottotetto è delimitata da tavolati ed è presente un bagno che non sono rappresentati nella planimetria catastale
- la planimetria del sottotetto indica un vano (area scala condominiale) con una porta di accesso, quest'ultima non è presente

Tali difformità sopra descritte non comportano variazione alla consistenza e alla rendita dell'immobile, pertanto in base alla Circolare n.02/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del trasferimento derivante dalla procedura esecutiva, non richiede la variazione della scheda catastale.

Gli oneri di regolarizzazione sono stati già indicati al punto precedente 4.3.1

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore del condominio allo stato attuale la posizione debitoria degli esecutati è pari a circa 600 euro relativamente alle ultime due gestioni; non vi sono altri debiti pregressi.

All'interno del condominio non vi sono altre situazioni di sofferenza e non sono state deliberate spese straordinarie da effettuare.

Non sono previste spese straordinarie.

Le spese ordinarie annue relative alle unità immobiliari in oggetto sono pari a circa 1.600 euro

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**6.1.1 DAL 23-05-2007 AD OGGI**

\*\*\*\*\* nato a Milano il 25-03-1968 codice fiscale \*\*\*\*\*  
proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , \*\*\*\*\* nata a Milano l'11-04-1969 codice  
fiscale \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ , dal 23-05-2007 ad oggi in forza  
di atto di compravendita in data 23/05/2007 Notaio \*\*\*\*\* rep 36622/8516  
trascritto a Lodi in data 08-06-2007 ai n.ri 14272/7057.

**6.2 precedenti proprietari:**

**6.2.1 DAL VENTENNIO AL 23-05-2007**

\*\*\*\*\* nato a Irsina il 17/09/1972 codice fiscale \*\*\*\*\* (quota  
1/1) in forza di atto di compravendita in data 16/03/2001 notaio \*\*\*\*\* rep  
42823/16300 trascritto a Lodi in data 21-03-2001 ai n.ri 4522/2601.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 471/92 del 07-07-1992 e  
successiva Variante n.351/94 del 03-05-1994 rilasciate alla società \*\*\*\*\* con sede  
a Melegnano via Morandi 2.

È stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità dal comune di Salerano sul Lambro in data 20-  
06-1994.

In data 11-11-2003 prot. 1869 è stata presentata una D.I.A. per opere di variante nel sottotetto.

Descrizione **appartamento e autorimessa** di cui al punto **A**

In comune di Salerano sul Lambro via Ugo Foscolo 1 in condominio di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano secondo con locale sottotetto al piano superiore direttamente collegato da scala interna e autorimessa al piano terreno.

Si accede all'immobile dalla via Ugo Foscolo a mezzo di cancello pedonale al civico 1 e al cortile mediante cancello carraio posto sempre su via Foscolo. Si accede all'appartamento al piano secondo attraverso scala condominiale (senza ascensore). L'appartamento è termoautonomo e si dispone su due livelli: a piano inferiore (piano secondo) è presente soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto con cabina armadio e balcone al secondo piano; al piano superiore con accesso da scala interna in linea presente nel soggiorno, ampio locale sottotetto (altezza media interna di mt. 1,60 e altezza massima 2,45) con locale bagno. Si precisa che la scheda catastale (che definisce la consistenza della proprietà) relativa all'appartamento rappresenta anche un secondo locale sottotetto con accesso collocato posto a sinistra rispetto alla scala: detto locale non è accessibile perché la parete è continua e non presenta aperture verso questo spazio. Nel complesso l'abitazione risulta in buono stato di manutenzione con finiture ordinarie, impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; è presente anche un impianto di raffrescamento con split e motocondensante aria-aria. L'autorimessa risulta a piano terra sottostante il fabbricato ed è costituita da unico spazio con pianta rettangolare.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota sulle parti condominiali in ragione di 205,78 millesimi per l'appartamento e 38,208 millesimi per l'autorimessa.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1992 e ultimato nel 1994.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.182,70**.

Abitazione e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di Salerano sul Lambro come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nato a Milano il 25-03-1968 codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a Milano l'11-04-1969 codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione: **foglio 2 particella 189 subalterno 11**, categoria A/3, classe 5, vani 6, piano 2-3, rendita: euro 278,89 – scheda catastale presentata in data 31-10-1994 prot A02530.2/94

Autorimessa: **foglio 2 particella 189 subalterno 2**, categoria C/6, classe 5, mq. 28, piano T, rendita: euro 73,75 – scheda catastale presentata in data 31-10-1994 prot A02530.2/94

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- abitazione altezza netta interna mt. 2,70;
- sottotetto altezza media netta interna mt.1,60; altezza massima mt. 245 altezza minima mt. 0,80;
- autorimessa altezza netta interna mt. 2,40.

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	secondo	sub. 11	79,90	1,00	79,90
balcone	secondo	sub. 11	4,30	0,30	1,29
sottotetto	terzo	sub. 11	64,80	0,30	19,44
box	terra	sub. 2	33,70	0,50	16,85
<b>TOTALE</b>			<b>182,70</b>		<b>117,48</b>

Si precisa che nelle superfici non è considerata quella del sottotetto soprastante il vano scala comune perché come sopra indicato risulta uno spazio inaccessibile perché non è presente alcun punto di accesso a tale spazio.

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: muratura portante e pilastri in cemento armato  
*Solai:* tipologia: laterocemento  
*Copertura:* tipologia: a falde inclinate  
*Balconi:* soletta in c.a. intonacata e tinteggiata, parapetto in profilati metallici verniciati

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Manto di copertura:* materiale: tegole a coppo  
sottogronda: cls intonacato e tinteggiato  
*Infissi esterni:* tipologia: finestre ad anta, materiale: legno e vetrocamera, condizioni: buone, protezione: persiane in legno; condizioni: da riverniciare;  
box: tipologia: finestre ad anta, materiale: metallo e vetro retinato, protezione: inferiate in metallo verniciate; condizioni: buone  
*Infissi interni:* tipologia: porte a libro e ad anta, materiale: legno tanganika con specchiatura cieca; condizioni: buone  
*Portone di ingresso:* abitazione: tipologia: portoncino blindato; condizioni: pannello interno da sostituire  
box: tipologia: basculante in lamiera verniciata; condizioni: buone  
*Pavim. Interna:* soggiorno e camera da letto: parquet; condizioni: necessita manutenzione  
cucina, sottotetto e bagni: ceramica monocottura; condizioni: buone;  
box: piastrelle in gres; condizioni: in prossimità della soglia le piastrelle presentano delle rotture  
*Rivestimento:* Bagni e cucina: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: buone;  
pareti e soffitti: intonaco a civile tinteggiato; condizioni: buone.  
**Impianti:**  
*Ascensore:* assente  
*Citofonico:* tipologia: standard, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;  
note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.  
*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente.  
Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone; è presente il quadretto generale con sezionatori di linea e interruttore magnetotermico differenziale.  
Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Acqua calda sanitaria scaldata con la caldaia combinata a gas metano (vedi impianto di riscaldamento)  
Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto  
*Termico:* tipologia: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano tipo C posta nel locale cucina; diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: buone.  
Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.  
*Climatizzazione:* sono presenti n.3 split posti in soggiorno, camera da letto e sottotetto di cui non è certo il funzionamento; ai fini della presente valutazione sono considerati elementi rimovibili (tipo arredo) non indispensabili alle funzioni principali dell'abitazione e pertanto risultano esclusi dal compendio.  
Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto

Allarme: assente  
Attestato di Prestazione Energetica: non disponibile  
Accessori: nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile al momento per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, applicando i valori unitari, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame.

Al fine di individuare i valori unitari di riferimento è stata effettuata un'indagine di mercato e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Salerano sul Lambro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di Salerano al Labro, Lodi Vecchio; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione con sottotetto e autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione	79,90	1.200,00	€ 95.880,00
balcone	1,29	1.200,00	€ 1.548,00
sottotetto	19,44	1.200,00	€ 23.328,00
box	16,85	1.200,00	€ 20.220,00
<b>TOTALE</b>	<b>117,48</b>		<b>€ 140.976,00</b>
- Valore corpo:			€ 140.976,00
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 140.976,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 140.976,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione e box	117,48	€ 140.976,00	€ 140.976,00
<b>8.4.</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
	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:			€ 21.146,40
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 4.000,00
	Riduzione per vendita di una quota parziale			€ -
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico			Nessuna
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 115.829,60
			<b>arrotondato a</b>	<b>€ 116.000,00</b>

Lodi, 23 aprile 2024

Il perito  
Ing. Paolo Esposti



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
  - 2.1. Visura sub. 2
  - 2.2. Visura sub. 11
03. Planimetrie catastali
  - 3.1. Planimetria abitazione (sub 11)
  - 3.2. Planimetria box (sub 12)
04. Titolo di proprietà
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico
07. Planimetrie
  - 7.1. Stato rilevato
  - 7.2. Stato concessionato
  - 7.3. Confronto

Giudice dott.sa Grazia Concetta Roca  
Custode: dott.ssa Simona Mazza  
Perito: ing. Paolo Esposti