

# TRIBUNALE DI LODI

## SEZIONE CIVILE

# Esecuzione Forzata

**promossa da**  
\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **130 / 2023**

**Giudice: Dott.ssa Grazia C. Roca**  
**Custode Giudiziario: Avv. Rosa A. Steffenini**

**ELABORATO PERITALE**  
*Aggiornato al 26 / 09 / 2024*

**Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese**  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*  
*C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624*

*con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5*  
*telefono 0371425241*  
*cellulare:3355737839*  
*fax 0371425241*  
*e-mail: bruno.zagarese@libero.it*



**Bene immobile sito alla via Leonardo da Vinci n° 17  
del Comune di Lodi (LO)  
Lotto 001**

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

A. **Proprietà Superficiaria (per la durata di anni 90 a partire dal giorno 07.07.1976), per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero**, di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano rialzato di un fabbricato pluripiano sito alla via Leonardo da Vinci n° 17 del Comune di Lodi (LO) oltre vano di cantina e locale box auto, entrambi ubicati al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale.

L'alloggio oggetto di vendita presenta l'accesso dal ballatoio comune di piano, il locale cantina dal corridoio comune, il locale box auto dal corsello.

Sotto il profilo architettonico, l'appartamento risulta composto dai seguenti locali: ingresso/soggiorno con terrazza; locale cucina con finestra; disimpegno; camera con finestra; camera da letto matrimoniale con finestra, locale bagno con finestra e ripostiglio.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,80 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta blindata a battente all'ingresso; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni di recente concezione dotati di vetrocamera e tapparelle di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; vasca da bagno; piatto doccia; bidet e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il vano *cantina* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,20 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta a battente in lamiera all'ingresso.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,70 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 160,00 mq (*compreso cantina e locale box auto*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Alloggio e cantina, Foglio 53 di Lodi, mappale 189, Sub. 7; Categoria: A/3; Classe: 6; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: 537,12 € e scheda intestata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, proprietà 1/1;
- Locale box auto, Foglio 53 di Lodi, mappale 189, Sub. 86; Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 14,00 mq; Rendita: 84,60 € e scheda intestata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, proprietà 1/1;

**Note**

**Si segnala che l'intestazione della Ditta Catastale ed il relativo diritto di proprietà non risultano corretti.**

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: a levante, alloggio H2 e vano scale; a mezzodì, proprietà comune; a ponente, luoghi comuni; a tramontana, alloggio F;

Le coerenze della cantina oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: a levante, proprietà comune; a mezzodì, corsello box; a ponente, cantina N. 3; a tramontana, corridoio comune;

Le coerenze del locale box auto oggetto di stima, come da atto notarile, sono le



seguenti: a levante, box n. 53; a mezzodì, proprietà comune; a ponente, box n. 51; a tramontana, corsello box.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semicentrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.  
**Servizi offerti dalla zona:** buoni.  
**Principali centri limitrofi** Milano, Pavia e Piacenza  
**Collegamenti pubblici** Autobus, ferrovia

## 3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene risultava occupato dal Debitore, unitamente al suo nucleo familiare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 24.09.2024):

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Convenzioni edilizie:** 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:** Nessuna.

### 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 in forza di Atto del Notaio \*\*\*\*\* del 17.01.1977 (nn. 34352/14253 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 25/01/1977 (nn° 656/88).  
A favore: \*\*\*\*\*  
A carico: \*\*\*\*\*

#### Annotazioni

La presente iscrizione risulta annotata di Accollo di Mutuo per £ 20.750.000. Alla data della presente ricerca, l'iscrizione in narrativa risulta **estinta e non rinnovata**;

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di Atto del Notaio \*\*\*\*\* del 27.04.1979 (nn. 130/75 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 23/03/1979 (nn° 2393/343).  
A favore: \*\*\*\*\*  
A carico: \*\*\*\*\*

#### Annotazioni

La presente iscrizione risulta annotata di Accollo di Mutuo per £ 2.315.000. Alla data della presente ricerca, l'iscrizione in narrativa risulta **estinta e non rinnovata**;

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto del Notaio \*\*\*\*\* del 27.09.2004 (nn. 4906/2044 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 29/09/2004 (nn° 19097/5339).  
A favore: \*\*\*\*\*  
A carico: \*\*\*\*\*

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Importo capitale: £ 120.000.000

Importo ipoteca: £ 180.000.000

Scadenza: 10 anni

Bene: Proprietà Superficiaria dei beni censiti al Fg. 53 mappale 189 Subb. 7 e 86



### Annotazioni

La presente iscrizione risulta annotata Comunicazione n. 2539 del 02.07.2008 di estinzione totale dell'obbligazione - **Cancellazione Totale** eseguita in data 03.07.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993);

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto del Notaio \*\*\*\*\* del 26.10.2007 (nn. 24460/10992 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 13/11/2007 (nn° 26427/7447).

A favore: \*\*\*\*\*

A carico: \*\*\*\*\*

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\*

Importo capitale: £ 184.000.000

Importo ipoteca: £ 276.000.000

Scadenza: 20 anni

Bene: Proprietà Superficiaria dei beni censiti al Fg. 53 mappale 189 Subb. 7 e 86

### Nota

Si precisa che la nota di trascrizione, erroneamente, riporta che l'Ipoteca grava sulla piena proprietà del bene mentre il relativo Titolo riporta, correttamente, il solo diritto di superficie.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* – \*\*\*\*\*) e contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 14/09/2015 (nn° 12142/7736) per la somma di € 10.000,00;

Si precisa che sia sulla nota di trascrizione sia sul relativo titolo viene indicato, erroneamente, che il Pignoramento colpisce il diritto di piena proprietà.

### Note

Il suddetto Pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva n° 367/2015 R. G. E. del Tribunale di Lodi che è stata **dichiarata estinta** in data 30.09.2020 dal G. E. della relativa procedura, la Dott.ssa \*\*\*\*\*

- Pignoramento immobiliare a favore di \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* – \*\*\*\*\*) e contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 28/01/2021 (nn° 1296/883) per la somma di € 12.015,60;

Si precisa che sia sulla nota di trascrizione sia sul relativo titolo viene indicato, erroneamente, che il Pignoramento colpisce il diritto di piena proprietà.

### Note

Il suddetto Pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva n° 190/2020 R. G. E. del Tribunale di Lodi per la quale è stata **chiesta la conversione** da parte della Debitrice Esecutata;

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Lodi, in data 30.09.2023 (n. 1780 di Rep.), a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , e contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 21/07/2023 (nn° 12611/8503) per la somma di € 111.871,07, che colpisce i beni oggetto di stima

### Note

Si precisa che sia sulla nota di trascrizione sia sul relativo titolo viene indicato, erroneamente, che il Pignoramento colpisce il diritto di piena proprietà.





- Si segnala che per il condominio sono in esecuzione lavori straordinari relativi alla riqualificazione energetica del fabbricato (superbonus 110%) ed opere accessorie di rifacimento dei terrazzi con bonus ristrutturazione 50%. Per maggiori informazioni in merito a tali interventi, non essendo gli stessi ancora conclusi, si invita a prendere contatti con il Custode Giudiziario e l'Amministratore del Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*), proprietaria in Diritto di Superficie (per la durata di anni 90 a partire dal giorno 07.07.1976) per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 06.06.1979 ad oggi in forza di Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia stipulato dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in data 19.05.1979 (nn° 202/114) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 06.06.1979 (nn. 4258/3077).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente, in relazione al bene oggetto di stima, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza Edilizia n° 328 rilasciata in data 16 Dicembre 1974 alla Cooperativa Edilizia \*\*\*\*\* per la costruzione di una parte del complesso edilizio in cui risulta ubicato il bene oggetto di stima;
  - Nulla Osta ad eseguire opere in Variante rispetto a quelle autorizzate con la licenza di cui al punto precedente rilasciato, in data 11 Novembre 1977, alla Cooperativa Edilizia \*\*\*\*\*;
  - Richiesta per il rilascio dell'Abitabilità presentata in data 18 Novembre 1977.

### **Alloggio ad uso civile abitazione con cantina e locale box ad uso autorimessa di cui al punto A**

**Proprietà Superficiaria (per la durata di anni 90 a partire dal giorno 07.07.1976), per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero**, di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano rialzato di un fabbricato pluripiano sito alla via Leonardo da Vinci n° 17 del Comune di Lodi (LO) oltre vano di cantina e locale box auto, entrambi ubicati al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale.

L'alloggio oggetto di vendita presenta l'accesso dal ballatoio comune di piano, il locale cantina dal corridoio comune, il locale box auto dal corsello.

Sotto il profilo architettonico, l'appartamento risulta composto dai seguenti locali: ingresso/soggiorno con terrazza; locale cucina con finestra; disimpegno; camera con finestra; camera da letto matrimoniale con finestra, locale bagno con finestra e ripostiglio.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,80 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta blindata a battente all'ingresso; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni di recente concezione dotati di vetrocamera e tapparelle di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; vasca da bagno; piatto doccia; bidet e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.



Il vano *cantina* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,20 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta a battente in lamiera all'ingresso.

Il *locale box auto* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,70 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 160,00 mq (*compreso cantina e locale box auto*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- *Alloggio e cantina*, Foglio 53 di Lodi, mappale 189, Sub. 7; Categoria: A/3; Classe: 6; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: 537,12 € e scheda intestata a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), proprietà 1/1;
- *Locale box auto*, Foglio 53 di Lodi, mappale 189, Sub. 86; Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 14,00 mq; Rendita: 84,60 € e scheda intestata a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), proprietà 1/1;

#### Note

**Si segnala che l'intestazione della Ditta Catastale ed il relativo diritto di proprietà non risultano corretti.**

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: a levante, alloggio H2 e vano scale; a mezzodì, proprietà comune; a ponente, luoghi comuni; a tramontana, alloggio F ;

Le coerenze della cantina oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: a levante, proprietà comune; a mezzodì, corsello box; a ponente, cantina N. 3; a tramontana, corridoio comune;

Le coerenze del locale box auto oggetto di stima, come da atto notarile, sono le seguenti: a levante, box n. 53; a mezzodì, proprietà comune; a ponente, box n. 51; a tramontana, corsello box.

<b>SUPERFICI</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>
Alloggio	Sup. reale lorda (mq)	112,00
Terrazza	Sup. reale lorda (mq)	30,00
Cantina	Sup. reale lorda (mq)	2,00
Locale box auto	Sup.reale lorda (mq)	15,00
<b>Totale</b>		<b>159,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>		<b>160,00</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### STRUTTURE

*Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato e muratura

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato

*Solai (struttura):* tipologia: misto in latero-cemento



---

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a tetto
<i>Tramezzatura interna</i>	Tipologia: laterizio
<b><u>COMPONENTI EDILIZIE</u></b>	
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente con vetrocamera Condizioni: ottime Protezioni esterne: tapparelle Condizioni: ottime
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di monocottura Condizioni: buone
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	ubicazione: alloggio materiale: piastrelle di monocottura condizioni: buone
<b><u>IMPIANTI</u></b>	
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano; Tipologia: Conformità: da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	tensione: 220 V tipologia: sottotraccia Conformità: da verificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo Diffusori: radiatori Conformità: da verificare

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (M.C.A.). Secondo tale metodo, il prezzo del bene da stimare (*Subject*) si ricava effettuando la media dei prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni (*Comparabili*) assimilabili a quello in valutazione, dopo aver corretto tali prezzi secondo il principio di equiprobabilità.

Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative ed è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) ed alle Linee Guida per la valutazione degli immobili in ambito giudiziario.

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Lodi;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Lodi;*
  - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
  - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
  - *Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;*





### 8.3. Valutazione

#### A. Appartamento, cantina e locale box auto (bene in diritto di superficie)

Il valore di mercato del bene oggetto di valutazione è stato ottenuto mediante una Stima a Market Comparison Approach. I beni che hanno formato il campione di indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono stati i seguenti (per i dettagli, vedi apposito allegato alla presente relazione di stima):

##### Comparabile A

Comparabile A	
Dati	Immobile
Comune	Lodi
Dati catastali	Fg. 53 mappale 188 Sub 706
Indirizzo	Via Leonardo da Vinci n° 13
Sup. Principale	80,00 mq
Balconi	5,00 mq
Atto	Notaio ***** del 26/01/24
Trascrizione	15/02/2024 nn. 2537/1752
Prezzo	120 000,00 €

##### Comparabile B

Comparabile B	
Dati	Immobile
Comune	Lodi
Dati catastali	Fg. 53 mappale 189 Sub. 32
Indirizzo	Via Leonardo da Vinci n° 17
Sup. Principale	85,00 mq
Balconi	5,00 mq
Atto	Notaio ***** del 28/07/23
Trascrizione	07/08/2023 nn. 14049/9491
Prezzo	120 000,00 €

##### Comparabile C

Comparabile C	
Dati	Immobile
Comune	Lodi
Dati catastali	Fg. 53 mappale 191 Sub. 33
Indirizzo	Via Leonardo da Vinci n° 11
Sup. Principale	78,00 mq
Balconi	5,00 mq
Atto	Notaio ***** del 14/12/22
Trascrizione	23/12/2022 nn. 22495/15088
Prezzo	98 000,00 €

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ottenuto applicando la Stima a Market Comparison Approach, è pari al valore medio dei prezzi corretti relativi ai Comparabili A, B e C (si veda il relativo allegato alla presente per i dettagli ed il calcolo completo), che risulta pari ad € 178.426,74.



- 
- Valore complessivo intero bene (*Proprietà Superficiaria*): € 178.426,74
  - Valore complessivo diritto (*Proprietà Superficiaria*) e quota: € 178.426,74

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero (Proprietà Superficiaria)	Valore diritto e quota (Proprietà Superficiaria)
A	Alloggio, cantina e locale box auto	160,00	€ 178.426,74	€ 178.426,74

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € 26.764,01
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale del bene - € 3.800,00
- 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 € 147.862,73
- Che si arrotondano pari a: € 150.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/03/2024

Aggiornata in data 26/09/2024

Il perito  
Dott. Ing. Bruno Zagarese

