

---

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**DOVALUE S.P.A. e ORTLES 21 s.r.l.**  
contro  
\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **291 / 19 + 82 / 24**

Giudice dott.sa **Giulia Isadora Loi**  
Custode Giudiziario dott.sa **Ilaria Vaghi**

**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. SPSPLA66C16E648M - P.Iva 03063540961*  
*con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu*

**Beni immobili in Zelo Buon Persico (LO) - via Ada Negri 2  
Lotto UNICO**

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

- A. In comune di Zelo Buon Persico via Ada Negri 2, in maggior complesso condominiale di complessivi quattro piani fuori terra oltre a interrato, **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato.

Si accede al complesso condominiale dalla via pubblica a mezzo di cancello pedonale e carraio. Si accede all'appartamento al piano primo attraverso scala condominiale (con ascensore). L'appartamento è un bilocale termoautonomo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. A piano interrato con accesso da vano scala interno e ascensore piccolo locale cantina con ingresso da corridoio comune. All'autorimessa (posta sotto il fabbricato) si accede dal corsello carraio esterno comune. Nel complesso le porzioni risultano 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.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota sulle parti condominiali in ragione di 55,72 millesimi per l'appartamento e la cantina e 3,46 millesimi per l'autorimessa.

Il complesso è stato realizzato a partire dal 2002 e ultimato nel 2004.

Il compendio degli immobili (abitazione, cantina e autorimessa) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83,00.

Abitazione cantina e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di Zelo Buon Persico come segue:

- intestato a \*\*\*\*\* nato a Lunca (Romania) il 10-10-1978 - codice fiscale \*\*\*\*\*
- Appartamento e cantina: **foglio 4 particella 76 subalterno 725**, categoria A/2, classe 4, vani 3, piano 1-S1, rendita: euro 240,15 – scheda catastale presentata in data 02-04-2004 prot LO0015260
- Autorimessa: **foglio 4 particella 76 subalterno 710**, categoria C/6, classe 2, mq. 16, piano S1, rendita: euro 39,51 – scheda catastale presentata in data 02-04-2004 prot LO0015260

Coerenze:

- Dell'appartamento: sub 720-726, vano scala comune, affaccio su cortile comune
- Della cantina: beni di terzi ai subalterni 717-723, parti comuni
- Dell'autorimessa: terrapieno, beni di terzi al sub 711, corsello comune, beni di terzi al sub 709

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Zelo Buon Persico via Ada Negri 2, in maggior complesso condominiale di complessivi quattro piani fuori terra oltre a interrato, **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento (bilocale) termoautonomo posto al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato.

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 del paese raggiungibile a piedi e sono: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (buono), municipio (buono), sportello bancario, sportello postale; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziali di completamento.
Collegamenti pubblici (km):	I principali centri limitrofi sono Melegnano, Milano, Lodi aeroporto (25 km Milano Linate), autostrada (1 km tangenziale esterna Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (10 km stazione ferroviaria di Melegnano).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dall'esecutato

## 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 in Parma (codice fiscale \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* a (debitori esegutati) a firma notaio \*\*\*\*\* in data 19-10-2012 rep 3584/3191 iscritta a Lodi in data 08-11-2012 ai nn. 15828/2821.

importo ipoteca: euro 187.500,00

importo capitale: euro 125.000,00

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.** con sede in Parma (codice fiscale 02113530345), contro \*\*\*\*\* (debitore esecutato) a firma di Tribunale di Lodi in data 21-12-2019 al n. 4187 trascritto a Lodi in data 13-01-2020 ai nn. 277/187.

Colpisce l'intero degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di **ORTLES 21 s.r.l.** con sede in Milano (codice fiscale 12084290969), contro \*\*\*\*\* (debitore esecutato) a firma di Tribunale di Lodi in data 22-03-2024 al n. 1172 trascritto a Lodi in data 26-04-2024 ai nn. 6758/4800.

Colpisce la quota di ½ degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare

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: conforme*

4.3.2. *Conformità catastale: conforme*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di condominio medie annue sono pari a circa €. 1.000,00

Il debito complessivo riferite al compendio in oggetto risulta pari a circa €. 12.000,00, mentre il debito riferito alle sole spese condominiali degli ultimi due anni risulta pari a circa €. 2.000,00.

Dalle informazioni assunte non sono presenti altre posizioni di sofferenza; non sono state deliberate recentemente spese straordinarie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 DAL 19-10-2012 AD OGGI

\*\*\*\*\* nato a Lunca (Romania) il 10-10-1978 - codice fiscale NTI MNC 78R10 Z129T (quota ½ in comunione legale) e \*\*\*\*\* nata a Pitesti (Romania) il 10-10-1978 codice fiscale NTI MNC 78R10 Z129T (quota ½ in comunione legale) proprietari dal 19-10-2012 al 26-12-2016 in forza di scrittura privata autenticata in data 19-10-2012 notaio \*\*\*\*\* rep 3583/3190 registrato a Milano 1 in data 08-11-2012 n. 37935 serie 1T trascritto a Lodi in data 08-11-2012 ai n.ri 15827/10269.

Si precisa che \*\*\*\*\* è deceduta in data 26-12-2016. In seguito è stata effettuata denuncia di successione registrata a Lodi in data 12-06-2017 al n. 487 vol 9990 trascritta a Lodi in data 07-07-2017 ai n.ri 12150/7705. Non è poi però seguita l'accettazione di eredità dagli eredi. Con provvedimento del giudice in data 26-09-2023 giudizio di divisione avanti al Tribunale di Lodi n. 2415/2022 gli eredi chiamati sono stati tutti dichiarati decaduti dal diritto di accettazione dell'eredità. È stato quindi nominato curatore dell'eredità giacente \*\*\*\*\* (accettazione incarico in data 14-12/2023)

### 6.2 precedenti proprietari:

#### 6.2.1 DAL 21-07-2004 AL 19-10-2012

\*\*\*\*\* nato a Vigevano il 02-08-1975 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario dal 21-07-2004 al 19-10-2012 in forza di scrittura privata autenticata in data 21-07-2004 notaio \*\*\*\*\* rep 179634/19503 trascritto a Lodi in data 29-07-2004 ai n.ri 16021/9234

#### 6.2.2 DAL 17-12-2002 AL 21-07-2004

Società \*\*\*\*\* con sede in Comazzo codice fiscale \*\*\*\*\* proprietaria dal 17-12-2002 al 21-07-2004 in forza di scrittura privata autenticata in data 17-12-2002 notaio \*\*\*\*\* rep 167379 trascritto a Lodi in data 13-01-2003 ai n.ri 706/508

#### DAL 12-01-2001 AL 17-12-2002

6.2.3 \*\*\*\*\* nato a Milano il 09-08-1955 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario dal 12-01-2001 al 17-12-2002 in forza di atto in data 12-01-2001 notaio \*\*\*\*\* rep 133578/16426 trascritto a Lodi in data 27-01-2001 ai n.ri 1284/810.

#### DAL VENTENNIO AL 12-01-2001

6.2.4 \*\*\*\*\* nata a Settala il 27-12-1932 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietaria in forza di titoli ultraventennali (atto notaio \*\*\*\*\* in data 23-12-1970 rep 207168/6350 trascritto a lodi in data 15-02-1971 ai n.ri 1074/820.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato costruito in forza di Denuncia di Inizio Attività in n. 87/2002 del 19-11-2002 (prot 8117) presentata da \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*, voltura della precedente D.I.A. in data 07-01-2003 prot 196 a nome della società \*\*\*\*\* con sede in Comazzo codice fiscale \*\*\*\*\*, Denuncia di Inizio Attività n. 66/03 del 03-11-2003 (prot 7853) per recupero sottotetto (non è riferita alle porzioni rappresentate nella presente relazione), variante in corso d'opera in con denuncia di Inizio Attività in n. 37/04 del 04-06-2004 prot. 4744.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato dal Comune di Zelo Buon Persico in data 10-08-2004 protocollo 4745.

### Descrizione **appartamento con cantina e autorimessa** di cui al punto **A**

In comune di Zelo Buon Persico via Ada Negri 2, in maggior complesso condominiale di complessivi quattro piani fuori terra oltre a interrato) **piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato.

Si accede al complesso condominiale dalla via pubblica a mezzo di cancello pedonale e carraio. Si accede all'appartamento al piano primo attraverso scala condominiale (con ascensore). L'appartamento è un bilocale termoautonomo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. A piano interrato con accesso da vano scala interno e ascensore piccolo locale cantina con ingresso da corridoio comune. All'autorimessa (posta sotto il fabbricato) si accede dal corsello carraio esterno comune. Nel complesso le porzioni risultano 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.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota sulle parti condominiali in ragione di 55,72 millesimi per l'appartamento e la cantina e 3,46 millesimi per l'autorimessa. Il complesso è stato realizzato a partire dal 2002 e ultimato nel 2004.

Il compendio degli immobili (abitazione, cantina e autorimessa) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83,00.

Abitazione cantina e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di Zelo Buon Persico come segue:

- intestato a \*\*\*\*\* nato a Lunca (Romania) il 10-10-1978 - codice fiscale \*\*\*\*\*
- Appartamento e cantina: **foglio 4 particella 76 subalterno 725**, categoria A/2, classe 4, vani 3, piano 1-S1, rendita: euro 240,15 – scheda catastale presentata in data 02-04-2004 prot LO0015260
- Autorimessa: **foglio 4 particella 76 subalterno 710**, categoria C/6, classe 2, mq. 16, piano S1, rendita: euro 39,51 – scheda catastale presentata in data 02-04-2004 prot LO0015260

L'intero edificio è stato costruito e ultimato nel 2004.

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari: abitazione altezza netta interna mt. 2,70; cantina e autorimessa altezza netta interna mt. 2,40.

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	primo	sub. 725	55,00	1,00	55,00
balcone	primo	sub. 725	7,00	0,30	2,10
cantina	interrato	sub. 725	5,50	0,25	1,38
box	interrato	sub. 710	15,50	0,50	7,75
<b>TOTALE</b>			<b>83,00</b>		<b>66,23</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: cemento armato.

*Solai:*

tipologia: laterocemento.

*Copertura:*

tipologia: a falde inclinate con gronde in legno.

*Balconi:*

soletta in c.a. e parapetto in muratura con rivestimento esterno in mattoni paramano

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:*

materiale: tegole.

*Infissi esterni:*

tipologia: anta, materiale: legno e doppio vetro, protezione: persiane in legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: battente, materiale: legno tamburato; condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

ingresso abitazione: tipologia: ante, materiale: legno blindato; condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

Cantina: lamiera zincata; condizione buona

box: basculante metallica; condizioni: buone

appartamento: materiale: piastrelle in ceramica monocottura e condizioni: buone.

*Rivestimento:*

Cantina e box: battuto di cemento; condizioni buone

ubicazione: bagno, zona cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone.

Note: le restanti pareti sono intonacate con finitura a civile e tinteggiate; condizioni: buone

Cantina e box: blocchi in cls senza intonaco

#### Impianti:

*Ascensore:*

assente

*Citofonico:*

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative; manca la certificazione dell'impianto.

*Gas metano:*

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente.

Note: manca 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: manca la certificazione dell'impianto

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: manca la certificazione dell'impianto

---

<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano (tipo C a camera stagna) posizionata all'esterno sul balcone; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: buone
<i>Climatizzazione:</i>	Note: manca la certificazione dell'impianto. è presente uno split posto in soggiorno; viene considerato come elemento rimovibile tipo arredo e pertanto non risulta compreso nel compendio. Resta la predisposizione d'impianto fissa presente
<i>Allarme:</i>	assente
<i>Attestato di Prestazione Energetica:</i>	codice identificativo 98061-00020808/12 del 05-10-2012 scadenza 05-10-2022 – Classe Energetica D – EPH 100,20 kWh/m <sup>2</sup> a

**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, ivi compresa la particolare situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.

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 Zelo Buon Persico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di Zelo Buon Persico; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare.

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. Abitazione con autorimessa e cantina**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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



Destinazione	Superficie lorda e equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione	55,00	1.550,00	€ 85.250,00
balcone	2,10	1.550,00	€ 3.255,00
cantina	1,38	1.550,00	€ 2.131,25
box	7,75	1.550,00	€ 12.012,50
<b>TOTALE</b>	<b>66,23</b>		<b>€ 102.648,75</b>
	- Valore corpo:		€ 102.648,75
	- Valore accessori:		€ -
	- Valore complessivo intero:		€ 102.648,75
	- Valore complessivo diritto e quota		€ <b>102.648,75</b>

<b>Riepilogo:</b>				
ID	Immobile	Superficie lorda e equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>abitazione cantina e box</b>	66,23	€ 102.648,75	<b>€ 102.648,75</b>
<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 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			<b>€ 15.397,31</b>
	Riduzione per vendita di una quota parziale			€ -
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico			<b>Nessuna</b>
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			<b>Nessuna</b>
<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:			<b>€ 87.251,44</b>
	<b>arrotondato a</b>			<b>€ 87.000,00</b>

Lodi, 08 settembre 2024

il perito  
 Ing. Paolo Esposti



Giudice dott.sa Giulia Isadora Loi  
 Custode: dott.sa Ilaria Vaghi  
 Perito: ing. Paolo Esposti

**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visura catastale
03. Schede catastali
04. Atto di Provenienza
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico