

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **54 / 24**

Giudice dott.sa **Grazia Concetta Roca**  
Custode Giudiziario avv. **Alberto Bazzigaluppi**

**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 Sant'Angelo Lodigiano (LO) - via Marconi 6  
Lotto UNICO**

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

- A. In comune di Sant'Angelo Lodigiano via Marconi 6, in maggior complesso condominiale costituito da quattro corpi scala in unico edificio in linea disposto su quattro piani fuori terra **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione posta al secondo piano della scala B oltre a cantina al piano terra.

Si accede all'appartamento dalla via Marconi a mezzo di cancello pedonale al civico 4, quindi alla scala B attraverso cortile e androne comune. Al piano si accede attraverso scala comune interna (senza ascensore). L'abitazione è posta al piano secondo e comprende ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi oltre a cantina al piano terra. Nel complesso l'immobile è in sufficiente stato di manutenzione, con alcuni impianti funzionanti ma privi delle certificazioni e altri (riscaldamento) da ristrutturare. L'appartamento è termoautonomo ma al momento è riscaldato con stufa a pellet provvisoria perché sono presenti i radiatori ma manca il sistema di generazione (caldaia); l'acqua calda proviene da un scaldabagno elettrico.

Si accede al locale cantina posto a piano terra da androne comune esterno (di fronte all'ingresso scala B). All'appartamento compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio, come previsto dall'articolo 1118 del Codice Civile, pari a 29,32 millesimi.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1958 e ultimato nell'anno 1960.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 102,00**

Abitazione e cantina identificate al catasto fabbricati del comune di Sant'Angelo Lodigiano come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nata in Romania il 19-11-1977 codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato in Romania il 01-06-1976 codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione e cantina: **foglio 6 particella 464 subalterno 21**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, piano 2-S1, rendita: euro 340,86 – scheda catastale presentata in data 24-03-1961 prot 21

Si precisa che nella visura catastale l'indirizzo riportato è via Marconi 8 scala C mentre nella realtà è via Marconi 6 scala B

Coerenze:

in unico corpo partendo da nord

- per l'abitazione: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, vano scala condominiale;
- per la cantina: altri vani cantina, corridoio d'accesso comune alle cantine ed altri vani di cantina.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

In comune di Sant'Angelo Lodigiano via Marconi 6, in complesso maggior complesso condominiale costituito da quattro corpi scala in unico edificio disposto su quattro piani fuori terra **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione posta al secondo piano della scala B (senza ascensore) oltre a cantina al piano terra. L'appartamento è termoautonomo ma attualmente con impianto non completo che richiede una ristrutturazione. In generale è in sufficiente stato di manutenzione con impianti presenti funzionanti ma privi delle certificazioni.

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 e sono: scuola elementare (1,5 Km), scuola media (600 m), scuola materna (350 m) negozi al dettaglio (buono), farmacia (600 m), municipio (1,2 Km), sportello postale (1,5 Km), sportello bancario (1 Km)
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale e zona agricola I principali centri limitrofi sono Lodi e Pavia
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (30 km Milano Linate), autostrada (6 km autostrada per Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (10 Km stazione ferroviaria di Lodi).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati da uno degli esecutati con familiari.

### 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 di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \*\*\*\*\* con sede a Verbania (codice fiscale 00118720036) contro debitori esecutati, a firma notaio \*\*\*\*\* in Novate Milanese in data 09-12-2009 rep 1201/966 iscritta a Lodi in data 23-12-2009 ai n.ri 21752/5221  
importo ipoteca: euro 201.600,00  
importo capitale: euro 112.000,00  
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

In seguito: Atto di rimodulazione del debito derivante da mutuo, annotato in data 13-11-2014 ai n.ri 14590/2584

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-Asset Management Company S.P.A.** con sede in Napoli (codice fiscale 05828330638), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 08-03-2024 rep 489 trascritto a Lodi in data 12-04-2024 ai n.ri 5906/4217

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 al progetto approvato sono state rilevate le seguenti difformità:

1. spostamento tavolato a separazione delle camere da letto
2. tavolato di contenimento armadio previsto da progetto non presente in loco
3. presenza di serramento a chiusura del balcone cucina

Le difformità 1 e 2 sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria

- oneri sanatoria (oblazione): € 1.000,00
- oneri professionali per pratica in sanatoria: € 1.000,00
- aggiornamento catastale: € 500,00

La difformità n. 3 dovrà essere regolarizzata mediante rimozione e ripristino del balcone aperto, con costo stimato in € 500,00

Complessivamente i costi di regolarizzazione stimati sono pari a € 3.000,00 oltre a IVA . 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 posizione del tavolato di separazione tra le camere da letto
- rappresentazione di tavolato nel locale ingresso non rilevato
- nella scheda catastale non è rappresentato il locale cantina a piano terra ma è richiamato in visura

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.

A completamento della pratica edilizia di regolarizzazione dovrà essere presentata la nuova scheda catastale per l'abitazione e sarà anche presentata separatamente la nuova scheda catastale per il locale cantina.

Gli oneri di regolarizzazione sono per la nuova scheda catastale della cantina sono pari a € 500,00 mentre quelli dell'abitazione sono già stati considerati al punto precedente 4.3.1

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese medie annue condominiali riferite all'appartamento sono mediamente pari a circa € 1.000,00.

La posizione debitoria riferita agli ultimi due anni di gestione è pari a circa € 2.750, mentre la posizione debitoria complessiva relativa all'appartamento è pari a € 25.000,00.

Sono presenti altre posizioni di sofferenza (debitorie) che però al momento non sono ancora nella modalità esecutiva. Non sono presenti spese straordinarie deliberate o in previsione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 DAL 09-12-2009 AD OGGI

\*\*\*\*\* nata in Romania il 19-11-1977 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato in Romania il 01-06-1976 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2, dal 09-12-2009 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 09-12-2009 Notaio \*\*\*\*\* rep 1200/965 trascritto a Lodi in data 23-12-2009 ai n.ri 21751/12008.

### 6.2 precedenti proprietari:

#### 6.2.1 DAL 17-07-1985 AL 09-12-2009

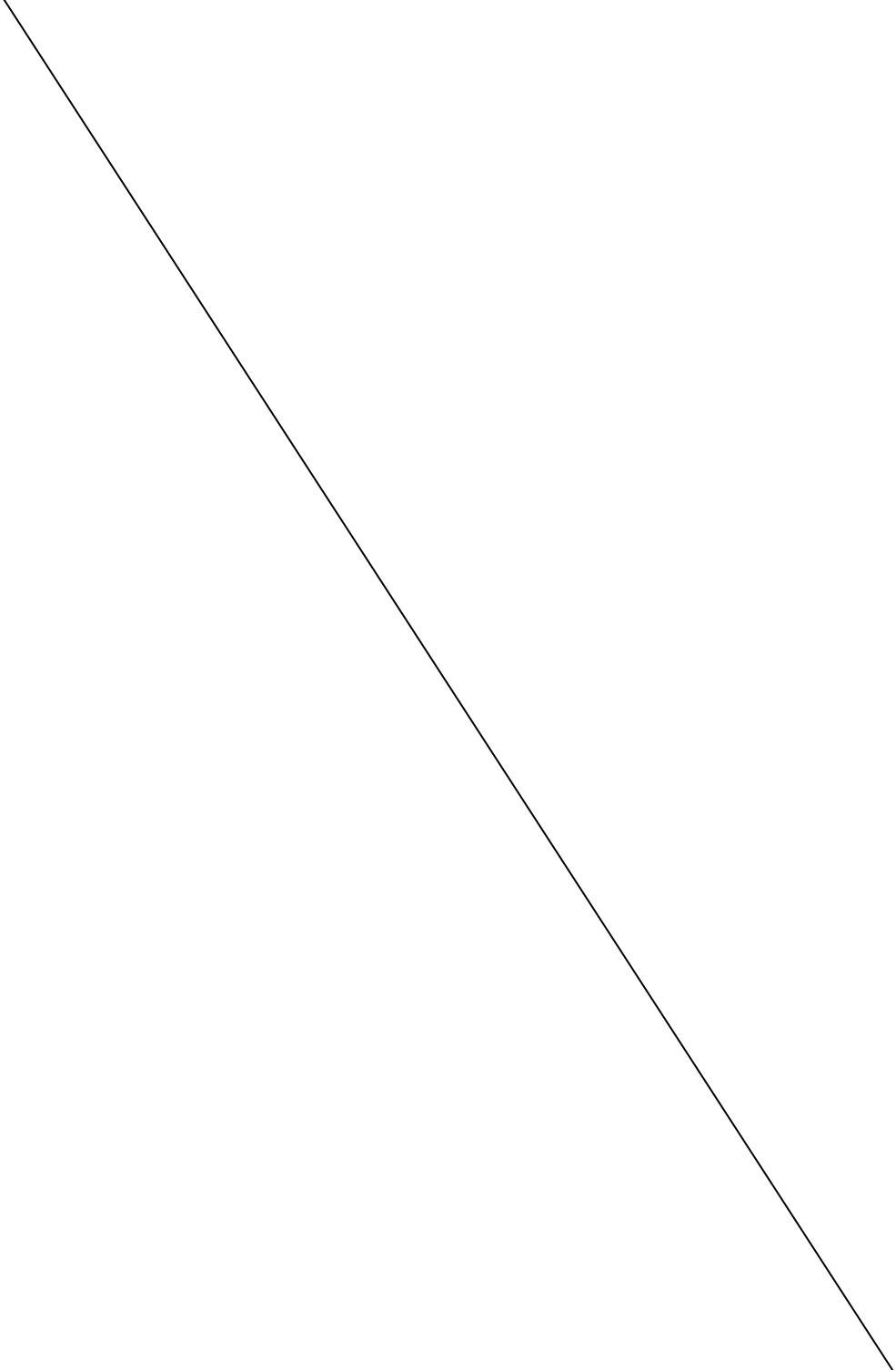
\*\*\*\*\* nato a Sant'Angelo Lodigiano il 15-01-1950 codice fiscale \*\*\*\*\* (quota di 1/2 in regime di comunione legale) \*\*\*\*\* nata a Sant'Angelo Lodigiano il 23-09-1974 codice fiscale \*\*\*\*\* (quota di 1/2 in regime di comunione legale) in forza di atto di compravendita Notaio \*\*\*\*\* in Sant'Angelo Lodigiano rep 95057/9763 trascritto a Lodi in data 23-07-1985 ai n.ri 6381/4177

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso immobiliare entro cui è presente l'immobile oggetto della presente relazione è stato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Sant'Angelo Lodigiano all'Istituto Autonomo Case Popolari

- Licenza di Costruzione del 21-04-1958 prot 535

In data 19-04-1958 è stata rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Lodigiano Autorizzazione di Abitabilità.



Descrizione **abitazione e cantina** di cui al punto **A**

In comune di Sant'Angelo Lodigiano via Marconi 6, in maggior complesso condominiale costituito da quattro corpi scala in unico edificio in linea disposto su quattro piani fuori terra **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione posta al secondo piano della scala B oltre a cantina al piano terra.

Si accede all'appartamento dalla via Marconi a mezzo di cancello pedonale al civico 4, quindi alla scala B attraverso cortile e androne comune. Al piano si accede attraverso scala comune interna (senza ascensore). L'abitazione è posta al piano secondo e comprende ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi oltre a cantina al piano terra. Nel complesso l'immobile è in sufficiente stato di manutenzione, con alcuni impianti funzionanti ma privi delle certificazioni e altri (riscaldamento) da ristrutturare. L'appartamento è termoautonomo ma al momento è riscaldato con stufa a pellet provvisoria perché sono presenti i radiatori ma manca il sistema di generazione (caldaia); l'acqua calda proviene da un scaldabagno elettrico.

Si accede al locale cantina posto a piano terra da androne comune esterno (di fronte all'ingresso scala B). All'appartamento compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio, come previsto dall'articolo 1118 del Codice Civile, pari a 29,32 millesimi.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1958 e ultimato nell'anno 1960.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 102,00**

Abitazione e cantina identificate al catasto fabbricati del comune di Sant'Angelo Lodigiano come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nata in Romania il 19-11-1977 codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato in Romania il 01-06-1976 codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione e cantina: **foglio 6 particella 464 subalterno 21**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, piano 2-S1, rendita: euro 340,86 – scheda catastale presentata in data 24-03-1961 prot 21

Si precisa che nella visura catastale l'indirizzo riportato è via Marconi 8 scala C mentre nella realtà è via Marconi 6 scala B

Coerenze:

in unico corpo partendo da nord

- per l'abitazione: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, vano scala condominiale;
- per la cantina: altri vani cantina, corridoio d'accesso comune alle cantine ed altri vani di cantina.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- abitazione altezza netta interna mt. 2,85;
- cantina altezza netta interna mt. 3,4

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	secondo	sub 21	84,00	1,00	84,00
balconi	secondo	sub 21	10,00	0,30	3,00
cantina	terra	sub 21	8,00	0,25	2,00
<b>TOTALE</b>			<b>102,00</b>		<b>89,00</b>

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate
<i>Balconi:</i>	soletta in c.a. intonacata e tinteggiata, parapetto muratura/ profili metallici verniciati/elementi in laterizio

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: nd sottogronda: cls intonacato e tinteggiato
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre ad anta, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: sufficienti, protezione: avvolgibili in pvc; condizioni: sufficienti; cantina: assenti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte ad anta, materiale: legno tanganika con specchiatura cieca; condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso:</i>	abitazione: tipologia: portoncino blindato; condizioni: sufficienti cantina: legno; condizioni scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	abitazione: ceramica monocottura, condizioni: sufficienti, cantina: battuto di cemento
<i>Rivestimento:</i>	Bagni e cucina: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: sufficienti; pareti e soffitti: intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti. cantina: intonaco rustico

**Impianti:**

<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: standard, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative; note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente. Attualmente alimenta solo il piano cottura Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti; è presente il quadretto generale con sezionatori di linea e interruttore magnetotermico differenziale. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. L'acqua calda è prodotta da scaldacqua elettrico Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto Si precisa che il contatore risulta ancora condominiale, mentre alcuni condomini hanno contatori autonomi
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo. Allo stato attuale però sono presenti solo i terminali perché la caldaia a gas metano è stata rimossa. Il riscaldamento attualmente avviene con stufa a pellet provvisoria che scarica in modo non conforme nella canna fumaria comune del condominio Note: non sono disponibili le certificazioni dell'impianto né della stufa.
<i>Climatizzazione:</i>	assente
<i>Allarme:</i>	assente
<i>Attestato di Prestazione Energetica:</i>	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 Sant'Angelo Lodigiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di Sant'Angelo Lodigiano; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione 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 equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione	84,00	580,00	€ 48.720,00
balconi	3,00	580,00	€ 1.740,00
cantina	2,00	580,00	€ 1.160,00
<b>TOTALE</b>	<b>89,00</b>		<b>€ 51.620,00</b>
- Valore corpo:			€ 51.620,00
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 51.620,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ <b>51.620,00</b>



<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda equivalente (mq)</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>abitazione e cantina</b>	89,00	€ 51.620,00	€ 51.620,00
<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			€ 7.743,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 3.500,00
	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:			€ 40.377,00
	<b>arrotondato a</b>			€ 40.000,00

Lodi, 23 settembre 2024

Il perito  
Ing. Paolo Esposti



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa
02. Visura catastale
03. Planimetria catastale
04. Titolo di proprietà
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico
07. 01 Planimetria stato rilevato  
02 Planimetria stato autorizzato  
03 Planimetria confronto