

---

# TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

## Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **55/2024**

### LOTTO unico

Giudice **Dr.ssa Luisa Dalla Via**

Custode Giudiziario **Dott. Andrea Coli**

### ELABORATO PERITALE

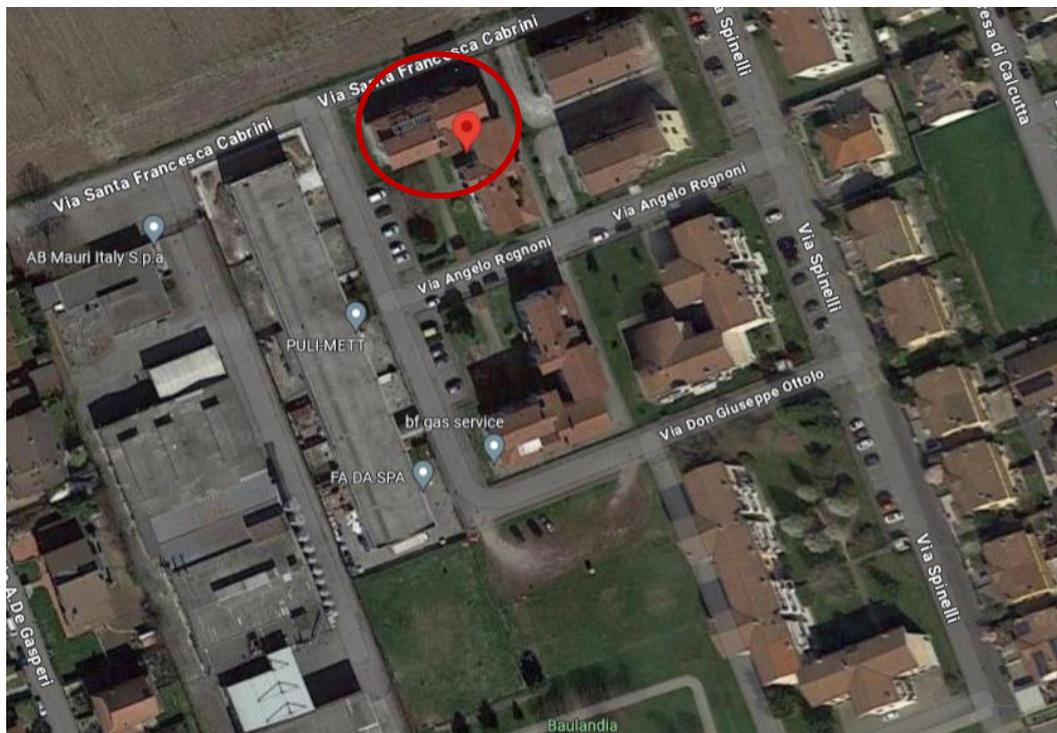
*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca  
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20  
C.F. RCCPRZ60H19B910L - P.Iva 08146940153*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57  
telefono: 0377832843  
cellulare: 3356551993  
fax: 0377919752  
email: [patrizio.rocca@roccastudio.it](mailto:patrizio.rocca@roccastudio.it)*

---



**Beni in Caselle Lurani (LO),  
via Angelo Rognoni n.4  
Lotto unico**



- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.**
- Appartamento al piano terzo (ultimo piano) di palazzina di quattro piani fuori terra compreso il piano con box e cantine. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 666/95 del 27/03/1995.
- L'abitazione è composta da tre locali più servizi precisamente: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.
- Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 111,00 (comprensivi di balcone e terrazzo).**
- Identificato al catasto fabbricati:**
- **Foglio 1, particella 338, subalterno 705**, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 87 (79 mq escluse aree scoperte), rendita €. 209,17 piano 3.
- Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del



---

04/09/2024. Dati derivanti dalla planimetria presentata in data 04/09/2024 pratica n. LO0045235.

Coerenze:

a nord ovest copertura condominiale e altra unità della particella 338;  
a nord est altra unità della particella 338 e vano scala comune;  
a sud est vuoto su corte comune;  
a sud ovest vuoto su corte comune e copertura condominiale.

**B Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.**

Autorimessa singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

**Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 18**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 31,09 piano T.

Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati derivanti dalla planimetria presentata in data 15/10/1996 prot. n. 000211160.

Coerenze:

a nord ovest corsello comune;  
a nord est altra u.i.u.;  
a sud est corridoio comune;  
a sud ovest altra u.i.u.

**C Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.**

Cantina singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

**Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 6.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 706**, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita €. 5,16 piano T.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/09/2024. Dati derivanti dalla planimetria presentata in atti dal 05/09/2024



---

pratica n. LO0045235.

Coerenze:

a nord ovest corridoio comune;

a nord est parti comuni;

a sud est corte comune;

a sud ovest altra u.i.u.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: tessuto urbano consolidato residenziale semi intensivo.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo.

---

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo avvenuto il 02/08/2024 l'immobile risultava occupato con contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate il 20/05/2024 n.624 ma non opponibile al procedimento in data successiva al pignoramento dell'immobile.

---

**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: *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 derivante da:**

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/09/2009 n. rep. 133916/14785 iscritto a Lodi il 05/09/2017 ai nn. 16335/3908.

Durata 30 anni.



Capitale €. 90.000,00.

Totale €. 162.000,00.

**Iscrizione giudiziale derivante da:**

decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del 29/09/2017 n. rep. 1172/2017, iscritto a Lodi il 03/04/2019 ai nn. 5707/943.

Capitale €. 4.439,97.

Totale €. 6.607,38.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento derivante da:**

verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario del 20/03/2024 n. rep.863, trascritto a Lodi il 05/04/2024 ai nn. 5593/3991.

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*Il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di procedura risale al 1996 autorizzato con Concessione Edilizia n. 666/1995 del 27/03/1995, e successive varianti.*

*La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato il 02/08/2024 e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai citati Provvedimenti Edili, in particolare alle varianti.*

**Difformità rilevate in riferimento alla variante relativamente all'appartamento:**

- difformità di consistenza dei locali per diversa distribuzione degli spazi interni e/o diverso spessore delle pareti perimetrali ed in alcuni casi oltre la tolleranza del 5% da L.105/2024 del 24/07/2024;
- sul terrazzo posto a nord-ovest è stata realizzata una struttura di alluminio con copertura in policarbonato, configurandosi come aumento della S.l.p. tale intervento non risulta sanabile.

**Difformità rilevate in riferimento alla concessione relativamente all'autorimessa:**



- difformità di consistenza dei locali per diversa distribuzione degli spazi interni e/o diverso spessore delle pareti perimetrali ed in alcuni casi oltre la tolleranza del 6% da L.105/2024 del 24/07/2024.

**Relativamente alle difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.**

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti; per quanto sopra il sottoscritto stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivi di spese tecniche, oneri e diritti): €. 2.500,00.

**Relativamente alla copertura del terrazzo**, trattandosi di difformità non sanabile, il sottoscritto prevede un deprezzamento per la rimozione e smaltimento del manufatto pari a €. 1.000,00

**Totale oneri per la regolarizzazione edilizia: €. 3.500,00**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

##### **Catasto Terreni.**

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è rappresentato in mappa. La qualità catastale del mappale è compatibile con lo stato dei luoghi.

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto terreni.**

##### **Catasto Fabbricati.**

Relativamente all'appartamento A e la cantina C si precisa che: la planimetria catastale non era conforme allo stato dei luoghi, in particolare risultano separati da un muretto basso l'angolo cottura ed il soggiorno anziché da una parete a tutta altezza; trattandosi di difformità che incide sulla consistenza e la rendita del bene, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento catastale con procedura DOCFA e presentazione di nuove planimetrie per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" dovendo rappresentare graficamente



---

separando la cantina rispetto all'abitazione.

L'aggiornamento catastale ha corretto l'identificazione dei beni, nonché la rappresentazione sulle planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi con i dati aggiornati riportati nelle descrizioni al punto 1.

Relativamente all'autorimessa B l'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulle visure sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione; la categoria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. La rappresentazione grafica sulla planimetria catastale presenta trascurabili difformità non incidenti sui parametri catastali quali consistenza e rendita, pertanto non necessita di regolarizzazione.

**Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto fabbricati**

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

---

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**5.1.** L'immobile fa parte di un condominio ubicato in Caselle Lurani, via Angelo Rognoni, n. 4; pertanto ad esso spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Per maggior precisione e ad integrazione degli importi di seguito elencati si rimanda alle comunicazioni ricevute dall'amministratore del condominio in data 30/08/2024 e 05/09/2024 (allegato H).

- spese ordinarie anno di gestione dell'immobile: circa €. 2.100,00.

- spese scadute gestione ordinaria: circa €. 14.888,70.

- quota spese scadute alla data del 05 settembre 2024: circa €. 7.929,59

---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**DAL 24/09/2009 AD OGGI:**

**omissis**

Proprietario dal 24/09/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 24/09/2009 n. rep. 133915/14784, trascritto a Lodi in data 12/10/2009 ai nn. 16334/8889.



## 6.2 Precedenti proprietari:

### DAL 29/03/2002 AL 24/09/2009:

omissis

Proprietari dal 29/03/2002 al 24/09/2009 in forza di atto di compravendita in data 29/03/2002 n. rep. 44826, trascritto a Lodi in data 04/04/2002 ai nn. 5938/3541.

### DA ANTE VENTENNIO AL 29/03/2002:

omissis

Proprietari da ante ventennio al 29/03/2002 in forza di atto di compravendita in data 07/02/1997 n. rep. 233288/21129, trascritto a Lodi in data 22/02/1997 ai nn. 2307/1583

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Caselle Lurani (LO):

- **Concessione Edilizia n. 666/95 del 27/03/1995**, relativa alla costruzione palazzina residenziale, intestata a *Immobiliare Caselle s.r.l. Milano* e successive varianti

- **Certificato di abitabilità rilasciato il 04/04/1998 con prot. n. 113/97**

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

### Descrizione appartamento di cui al punto A

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4.**

Appartamento al piano terzo di palazzina di quattro piani fuori terra. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.666/1995.

L'abitazione è composta da tre locali più servizi precisamente: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

**Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 111,00 (comprensivi di balcone e terrazzo).**

**Identificato al catasto fabbricati:**

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 705**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 88 (80 mq escluse aree scoperte), rendita €. 232,41 piano 3.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/09/2024.



Dati derivanti dalla planimetria presentata in data 04/09/2024 pratica n. LO0045235.

**Coerenze:**

a nord ovest copertura condominiale e altra unità della particella 338;

a nord est altra unità della particella 338 e vano scala comune;

a sud est vuoto su corte comune;

a sud ovest vuoto su corte comune e copertura condominiale.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato **“Tessuto Urbano Consolidato Residenziale Semi Intensivo (Art. 24 N.T.A.)”**.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Caselle Lurani (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

**Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>appartamento</b>	sup. lorda	78,00	1,00	78,00
<b>balcone</b>	sup. lorda	13,00	0,25	3,25
<b>terrazzo</b>	sup. lorda	20,00	0,30	6,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>111,00</b>		<b>87,25</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale: legno; condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: parquet e ceramica; condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: bagni; materiale: ceramica; condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina; materiale: ceramica; condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.

*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare.

*Termico:* tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; diffusori:



radiatori a prete; condizioni e conformità: da verificare.  
*Citofonico:* tipologia: audio; condizioni e conformità: da verificare.

### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

#### **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in comune Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni, n. 4**

Autorimessa singola ubicata al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento, è accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

**Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,00.**

#### **Identificato al catasto fabbricati:**

- **Foglio 1, particella 338, subalterno 18**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 14, rendita €. 31,09, piano T.

Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati derivanti dalla planimetria presentata in data 15/10/1996 n prot. n. 000211160.

#### Coerenze:

a nord ovest corsello comune;

a nord est altra u.i.u.;

a sud est corridoio comune;

a sud ovest altra u.i.u.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato "**Tessuto Urbano Consolidato Residenziale Semi Intensivo (Art. 24 N.T.A.)**".

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Caselle Lurani (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

#### **Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>autorimessa</b>	sup. lorda	15,00	0,70	10,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>15,00</b>		<b>10,50</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante; materiale: legno/alluminio; condizioni:



discrete.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.

### Descrizione **cantina** di cui al punto C

#### **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina in comune Caselle Lurani (LO), via Angelo Rognoni n.4.**

Cantina al piano terra ubicata nel cortile comune e accessibile da via Angelo Rognoni attraverso corte comune.

**Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 6,00.**

#### **Identificato al catasto fabbricati:**

intestato:

**-Foglio 1, particella 338, subalterno 706**, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita €. 5,16 piano T.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/09/2024. Dati derivanti dalla planimetria presentata in atti dal 05/09/2024 pratica n. LO0045235.

Coerenze:

a nord ovest corridoio comune;

a nord est parti comuni;

a sud est corte comune;

a sud ovest altra u.i.u.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato **“Tessuto Urbano Consolidato Residenziale Semi Intensivo (Art. 24 N.T.A.)”**.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Caselle Lurani (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

#### **Superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>cantina</b>	sup. lorda	6,00	0,40	2,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6,00</b>		<b>2,40</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. interna:* piastrelle gres porcellanato.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Non avendo a disposizione dati attendibili e sufficienti su compravendite di immobili simili per tipologia, destinazione e zona avvenuti nell'ultimo periodo, per la determinazione del valore di mercato viene applicato un valore medio tra le quotazioni desumibili per immobili di tale destinazione presenti nel comune di Caselle Lurani.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it (ricerca comparabili).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Appartamento A</b>	87,25	€. 1.100,00	€. 95.975,00
	<b>87,25</b>	<b>€. 1.100,00</b>	<b>€. 95.975,00</b>
Valore corpo			€. 95.975,00
Valore complessivo intero			€. 95.975,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€. 95.975,00</b>



**B Autorimessa**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Autorimessa</b>	10,50	€. 1.100,00	€. 11.550,00
	<b>10,50</b>	<b>€. 1.100,00</b>	€. 11.550,00
Valore corpo			€. 11.550,00
Valore complessivo intero			€. 11.550,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€. 11.550,00</b>

**C Cantina**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Cantina</b>	2,40	€. 1.100,00	€. 2.640,00
	<b>2,40</b>	<b>€. 1.100,00</b>	€. 2.640,00
Valore corpo			€. 2.640,00
Valore complessivo intero			€. 2.640,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€. 2.640,00</b>

**Riepilogo**

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	APPARTAMENTO	€. 95.975,00	€. 95.975,00
<b>B</b>	AUTORIMESSA	€. 11.550,00	€. 11.550,00
<b>C</b>	CANTINA	€. 2.640,00	€. 2.640,00
<b>totale</b>		<b>€. 110.165,00</b>	<b>€. 110.165,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 16.524,75



---

Riduzione monetaria per oneri di conformità edilizia e/o  
catastale (come determinato al punto 4.3):

€. 3.500,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione  
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 90.140,25

*arrotondato*

€. 90.000,00

Allegati alla perizia PRIVACY - **LOTTO unico:**

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

“C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica.**

Relazione in data 04 settembre 2024

il perito **Geom. Patrizio Rocca**



The image shows two professional seals and a signature. On the left is a circular seal for 'PATRIZIO ROCCA MCIOS TARGI 1911' and 'The CHARTERED INSTITUTE OF BUILDING ITALIA'. On the right is a rectangular seal for 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati' with 'Iscrizione Albo' and 'Patrizio Rocca' written on it. A handwritten signature in blue ink is written over both seals.

