

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

Contro

\*\*\*

N. Gen. Rep. **230/2023**

**Giudice Dr.ssa Dalla Via Luisa**  
**Custode Giudiziario Avv. Caterina Bersani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*

*con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47*

*telefono: 0371549305*

*email: ing.scotti@piazzavittoria.it*



**Beni in Codogno (Lodi) Via della Resistenza n. 51 e 51/A  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione popolare sito in Codogno (Lodi) Via della Resistenza n. 51/A.

L'immobile, distribuito su due livelli collegati internamente da una scala, oltre a una cantina al piano seminterrato del fabbricato condominiale di circa 18 mq, è così composto:

- al piano primo: soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, bagno e due camere da letto;
- al piano secondo: mansarda e bagno.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 194 mq.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Codogno con il Foglio 10, Mappale 144, Subalterno 701, categoria A/2, classe 6, vani 9,5, piano S1-1-2, rendita: € 956,74.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: aree comuni e vano scala.
- della cantina: passaggio comune, vano scala, area comune, cantina di terzi.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Codogno (Lodi) Via della Resistenza n. 51.

Posta al piano terreno dello stesso edificio dell'appartamento, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 4,10 m (larghezza) per 8,50 m (lunghezza) e 2,00 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 34,85 mq. Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica non automatizzata, che lascia un passaggio libero di 2,50 m (larghezza) per 1,90 m (altezza passaggio sotto basculante).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Codogno con il Foglio 10, Mappale 144, Subalterno 7, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 34 mq, rendita: € 143,99.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: area comune, vano scala, passaggio comune, box di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centri sportivi, spazi verdi, supermercato e negozi al dettaglio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nelle disponibilità della sig.ra \*\*\*, ex-coniuge del sig. \*\*\*, debitore 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 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 giudiziale** derivante da sentenza di separazione personale del 28.05.2009 rep. n. 6701 emessa dal Tribunale di Lodi, a favore di \*\*\*, contro il sig. \*\*\*, iscritta a Lodi il 03/08/2009 ai nn. 13273/3023.
  - importo capitale: 130.000,00 €
  - importo ipoteca: 130.000,00 €
- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 10.11.2009 rep. n. 15874/135, iscritto a Lodi in data 23.11.2009 ai nn. 19677/4682
  - importo ipoteca: 329.599,24 €;
  - importo capitale: 659.198,48 €.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 17.02.2012 rep. n. 2439 emesso dal Tribunale di Lodi, a favore di \*\*\*, contro il sig. \*\*\*, iscritto a Lodi il 05/10/2012 ai nn. 14010/2541.
    - importo capitale: 19.149,82 €;
    - importo ipoteca: 20.752,64 €.
  - **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 num. 602 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, derivante da atto del 13.05.2015 rep. n. 377/13515, iscritto a Lodi in data 18.05.2015 ai nn. 6298/1059
    - importo ipoteca: 185.183,25 €;
    - importo capitale: 370.366,50 €.
  - **Ipoteca concessione Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 19.09.2016 rep. n. 641/13516 a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, iscritto a Lodi in data 20.09.2016 ai nn. 14092/2598
    - importo ipoteca: 37.828,31 €;
    - importo capitale: 75.656,62 €.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
- **Pignoramento immobiliare** a favore di \*\*\*, contro \*\*\* a firma di Tribunale di Lodi in data 17.11.2023 al rep. n. 2966/2023, trascritto a Lodi in data 28.12.2023 ai nn. 21653/14678.  
*Tale formalità grava anche sugli altri immobili descritti nel presente elaborato peritale.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistica edilizia:*  
Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici annessi all'ultima autorizzazione amministrativa ottenuta, si rilevano modeste difformità distributive interne (fusione di due camere da letto in una sola; modifica dell'ubicazione della porta d'ingresso alla nuova camera grande).  
*Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare una istanza in sanatoria all'ufficio tecnico comunale, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici ed oblazione, si stima ammontare ad Euro 1.500,00.*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- |  |                   |
|--|-------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | <b>800,00 €</b>   |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | -                 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'ultimo biennio:              | <b>2.151,67 €</b> |
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
- 6.1 Attuali proprietari:**  
**(dal 02.10.1980 ad oggi)**  
\*\*\* in forza di atto di assegnazione a firma del Notaio \*\*\* in data 02.10.1980, trascritto a Lodi in data 24.10.1980 ai nn. 8133/5905.
- 7. PRATICHE EDILIZIE:**  
Il fabbricato residenziale in cui è inserito l'appartamento pignorato è stato edificato prima del 01.09.1967. Sono state reperite dal Comune di Codogno la prat. n. 105 del 1974, prat. n. 203 del 1972 e una Concessione in Sanatoria prat. n. 205 del 1986, con la quale si regolarizza la costruzione di una mansarda.



### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione popolare sito in Codogno (Lodi) Via della Resistenza n. 51/A.

L'immobile, distribuito su due livelli collegati internamente da una scala, oltre a una cantina al piano seminterrato del fabbricato condominiale di circa **18 mq**, è così composto:

- al piano primo: soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, bagno e due camere da letto;
- al piano secondo: mansarda e bagno.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **194 mq**.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Codogno con il Foglio 10, Mappale 144, Subalterno 701, categoria A/2, classe 6, vani 9,5, piano S1-1-2, rendita: € 956,74.

Coerenze da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: aree comuni e vano scala.
- della cantina: passaggio comune, vano scala, area comune, cantina di terzi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	116,00	1,00	116,00
Balconi	Sup. reale lorda	18,00	0,25	4,50
Mansarda	Sup. reale lorda	60,00	0,60	36,00
Cantina	Sup. reale lorda	18,00	0,20	3,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>212,00</b>		<b>160,10</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.  
*Strutture orizzontali:* tipologia: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro  
*Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno  
*Pavimentazione interna:* tipologia: piastrelle e parquet

Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
*Gas:* tipologia: sottotraccia  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
*Termico:* tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa.

### Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Codogno (Lodi) Via della Resistenza n. 51. Posta al piano terreno dello stesso edificio dell'appartamento, l'autorimessa ha dimensioni interne pari a 4,10 m (larghezza) per 8,50 m (lunghezza) e 2,00 m (altezza interna) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 35 mq. Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica non automatizzata, che lascia un passaggio libero di 2,50 m (larghezza) per 1,90 m (altezza passaggio sotto basculante).

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Codogno con il Foglio 10, Mappale 144, Subalterno 7, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 34 mq, rendita: € 143,99.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: area comune, vano scala, passaggio comune, box di terzi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	35,00	0,50	17,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>35,00</b>		<b>17,50</b>



### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: murature

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: lamiera

Pavimentazione interna: tipologia: battuto cemento

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq. di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq. di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Codogno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Codogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	212	€ 208.130,00	€ 208.130,00
B	box	35	€ 22.750,00	€ 22.750,00
			€ 230.880,00	€ 230.880,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: € 34.632,00  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno  
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: € 194.748,00

