
TRIBUNALE DI LODI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

e per essa, quale mandataria

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N° GEN. REP. 116/2025

Giudice Dott.: MASSIMO CAPOBIANCO

Custode Giudiziario: Avv. Simona Stringhini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396

Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F

con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23

telefono/fax: 0377-87760

cellulare: 338-2213269

e.mail: valferra@libero.it

pec: walter.ferrari@ingpec.eu



Beni in Marudo (Lodi) Via Antonio Meucci n°3

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento con annessa Cantina, siti nel comune di Marudo (LO), Via Antonio Meucci n°3. L'Appartamento è situato al piano primo ed è composto da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. L'Appartamento possiede come pertinenza esclusiva una Cantina posta al piano terra. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00**. La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 54,00
La Superficie lorda complessiva della Cantina è pari a circa mq. 3,40
L'appartamento sviluppa un'altezza netta interna di circa m.2,70
L'accesso a tali immobili avviene da Via Antonio Meucci n°3.
Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:
Identificato al catasto fabbricati del Comune di Marudo (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 1 mappale 68 subalterno 10, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale: 51 mq - totale escluse aree scoperte 49 mq, posto al piano 1-T, Via Antonio Meucci, rendita: € 139,44.
Coerenze in contorno dell'appartamento: cortile comune al sub.1 su due lati, appartamento di terzi al sub.11, vano scala comune al sub.1, appartamento di terzi al sub.9.
Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Cantina: Coerenze in contorno della cantina: cantina di terzi al sub.9, box di terzi al sub.5, cantina di terzi al sub.13, corridoio comune al sub.1
Il tutto come meglio in fatto.

Note: La cantina possiede gli stessi dati identificativi catastali dell'appartamento.

La cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.3,40 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** sono ubicati nel Comune di Marudo (LO).

Trattasi di un **Appartamento** ad uso residenziale con annessa **Cantina**. L'Appartamento è situato al piano primo ed è composto da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. L'Appartamento possiede come pertinenza esclusiva una Cantina posta al piano terra. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00**. La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 54,00
La Superficie lorda complessiva della Cantina è pari a circa mq. 3,40
L'appartamento sviluppa un'altezza netta interna di circa m.2,70
L'accesso a tali immobili avviene da Via Antonio Meucci n°3

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio (scarso), spazi verdi (sufficiente), supermercato (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone aree residenziali i principali centri limitrofi: Milano, Lodi.
limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili alla data del sopralluogo (29-10-2025) risultavano essere liberi.

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 o altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 09/02/2009 ai nn. 133232/14423 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24/02/2009 ai nn. Reg.Gen.n°3078 e Reg.Part.n°508.

importo ipoteca: € 210.000,00 - importo capitale: € 105.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Marudo (LO), Foglio 1, mappale 68, subalterno 10.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 19/07/2025 ai nn. 2402 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 13/08/2025 ai nn. Reg.Gen.n°15246 e Reg.Part.n°10248.

Riferito limitatamente a: Comune di Marudo (LO), Foglio 1, mappale 68, subalterno 10.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:** nessuna difformità.

4.3.2 **Conformità catastale:** nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 660,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: millesimi di proprietà totali: 76,10/000

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietario dal 09/02/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio



OMISSIS in data 09/02/2009 ai nn. 133231/14422 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24/02/2009 ai nn. Reg.Gen.n°3077 e Reg.Part.n°1786.

Riferito limitatamente a: Comune di Marudo (LO), Foglio 1, mappale 68, subalterno 10.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS proprietaria da data antecedente il ventennio al 09-02-2009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n°17-2007 (DIA protocollata in data 07-06-2007 al n°2200) inerente i lavori di costruzione di una palazzina di n°8 alloggi, a nome **OMISSIS**

Pratica Edilizia n°02-2008 (DIA di variante protocollata in data 01-02-2008 al n°464) inerente esecuzione di varianti alla DIA avente protocollo n°2200.

Pratica Edilizia n°18-2008 (DIA di variante protocollata in data 29-07-2008 al n°3350) inerente esecuzione di varianti.

Richiesta certificato di agibilità depositata in data 06-12-2008 protocollo n°5329, integrata in data 02-02-2009 protocollo n°428.

Note: Si allega al presente elaborato, documento rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Marudo nel quale si attesta che la ricerca agli atti eseguita ha prodotto esclusivamente le pratiche edilizie n°17-2007 e n°02-2008 sopra riportate.

Descrizione **Appartamento con annessa Cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa Cantina**, siti nel comune di Marudo (LO), Via Antonio Meucci n°3. L'Appartamento è situato al piano primo ed è composto da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. L'Appartamento possiede come pertinenza esclusiva una Cantina posta al piano terra. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00**.

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 54,00

La Superficie lorda complessiva della Cantina è pari a circa mq. 3,40

L'appartamento sviluppa un'altezza netta interna di circa m.2,70

L'accesso a tali immobili avviene da Via Antonio Meucci n°3.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Marudo (LO): intestato a **OMISSIS, Foglio 1 mappale 68 subalterno 10**, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale: 51 mq - totale escluse aree scoperte 49 mq, posto al piano 1-T, Via Antonio Meucci, rendita: € 139,44.

Coerenze in contorno dell'appartamento: cortile comune al sub.1 su due lati, appartamento di terzi al sub.11, vano scala comune al sub.1, appartamento di terzi al sub.9.

Il tutto come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito intorno al 2007-2008

L'Appartamento presenta un'altezza netta interna di circa m.2,70

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno-angolo cottura	Sup. reale lorda	18,50	1,00	18,50



Disimpegno	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40
Bagno	Sup. reale lorda	6,80	1,00	6,80
Camera da letto	Sup. reale lorda	19,70	1,00	19,70
Balcone	Sup. reale lorda	5,60	0,50	2,80
	Sup. reale lorda	54,00		51,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: non verificabile, presuntivamente in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Plafoni: materiale: intonaco a civile, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: ante, materiale protezione: legno, condizioni: buone (i vetri sono doppi).

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: discrete.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: discrete

Accessori:

A.1 Cantina:

Coerenze in contorno della cantina: cantina di terzi al sub.9, box di terzi al sub.5, cantina di terzi al sub.13, corridoio comune al sub.1
Il tutto come meglio in fatto.



Note: La cantina possiede gli stessi dati identificativi catastali dell'appartamento.

La cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.3,40 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

Caratteristiche descrittive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale, nonché sulla base di dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato.

La valutazione complessiva del lotto è già comprensiva del valore della quota in millesimi di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

La stima ha tenuto in considerazione la particolare situazione di sofferenza in cui si trova attualmente il mercato immobiliare.

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Appartamento:

Superficie Totale Appartamento = mq. 54,00

Superficie Commerciale Appartamento = mq. 51,20

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.200,00

Valore del Corpo Appartamento = € 61.440,00

Valore accessori:

Cantina = € 3.000,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 64.440,00 Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Marudo (LO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con annessa Cantina: il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	51,20	€ 61.440,00	€ 61.440,00

Valore accessori: € 3.000,00

Valore complessivo intero: € 64.440,00

Valore complessivo diritto e quota: € 64.440,00

Valore della Stima = € 64.440,00

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:

€ 9.666,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazione per Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia

€ 0,00

Decurtazione per Regolarizzazione Catastale

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 54.774,00

Livraga, 13 gennaio 2026

Il Perito

Dott. Ing. Walter Ferrari

