

---

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**SELLA LEASING S.P.A.**  
contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 126 / 25

**Giudice dott. Massimo Capobianco**  
**Custode Giudiziario avv. Chiara Gigliotti**

**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 Corno Giovine (LO) - via Piero Beltrami 35**  
**Lotto UNICO**

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

- A. In comune di Corno Giovine (LO) via Piero Beltrami 35 **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare in linea disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo senza interrato) oltre a edificio accessorio in corpo staccato disposto su due livelli fuori terra destinato a cantina e locale di sgombero.

Si accede all'abitazione principale dalla via pubblica oltre che da cortile interno comune al mappale 256 (per quest'ultimo dall'androne comune posto in fregio a via Roma al civico 22 attraverso il cortile al mappale 265). L'appartamento è disposto su due livelli; a piano terra soggiorno e cucina; a piano primo con accesso da scala a chiocciola sono presenti due camere con un bagno e piccolo disimpegno. Dalla cucina attraverso una porta si accede al cortile comune che conduce al fabbricato accessorio costituito a piano terra da locale uso cantina e piccolo ripostiglio mentre a piano primo da locale di sgombero.

L'appartamento è termoautonomo con impianto di riscaldamento ibrido (caldaia e pompa di calore) e terminali costituiti da radiatori in alluminio. Sono presenti anche split per il raffrescamento estivo ma ai fini della presente descrizione non vengono considerati quanto elementi autonomi. Nel complesso l'abitazione risulta in discrete condizioni di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle relative certificazioni. Si accede all'edificio accessorio da portone; si accede al piano primo di quest'ultimo a mezzo di scala a mano. E' presente un impianto fotovoltaico di 6,00 Kwh con sistema ad accumulo con pannelli fotovoltaici posti in copertura dell'abitazione e accumulatore nel locale cantina. L'impianto fotovoltaico è da intendersi compreso nella porzione immobiliare in oggetto.

All'immobile compete la quota proporzionale di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali quali risultano per legge ai sensi dell'art 1117 del codice civile.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.103,14**.

Abitazione e accessorio sono identificati al catasto fabbricati del comune di Corno Giovine come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nato in Marocco 08/07/1990 - codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione e accessorio: **foglio 5 particella 256 subalterno 103** cat A/4 classe 3, vani 4,5 rendita €. 144,09, scheda catastale presentata in data 24-12-1986

Coerenze:

dell'abitazione: in unico corpo partendo da nord

- Proprietà di terzi, cortile al mappale 257, beni di terzi, via Beltrami

Del fabbricato accessorio: in unico corpo partendo da nord

- Cortile comune al mappale 256, beni di terzi al mappale 257, cortile comune al mappale 256

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

In comune di Corno Giovine (LO) via Piero Beltrami 35 **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare in linea disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo senza interrato) oltre a edificio accessorio in corpo staccato disposto su due livelli fuori terra destinato a cantina e locale di sgombero. Nel complesso gli immobili risultano in discrete condizioni di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle relative certificazioni.

Caratteristiche zona: urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con scarsa possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.



Servizi della zona: i principali servizi si trovano nel centro abitato di Corno Giovine: scuola elementare, scuola media, scuola materna negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (buono), municipio (500 m), sportello postale (500 m), sportello bancario di San Zenone (2 Km)  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale  
I principali centri limitrofi sono Lodi e Piacenza

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (70 km Milano Linate), autostrada (10 km autostrada A1 casello di Basso Lodigiano), ferrovia tratta Milano – Roma (15 Km stazione ferroviaria di Casalpusterlengo).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con i suoi 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 giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di \*\*\*\*\* con sede in Biella (codice fiscale \*\*\*\*\*\*) contro debitore esecutato, a firma Tribunale di Biella in data rep 27-11-2024 n. 1054/2024 iscritta a Lodi in data 13-02-2025 ai n.ri 2075/453  
importo ipoteca: euro 19.648,43  
importo capitale: euro 15.903,55  
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Sella Leasing S.p.A.** con sede in Biella (codice fiscale 00528570021), contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data 21-07-2025 rep 2561 trascritto a Lodi in data 28-08-2025 ai n.ri 15396/10356.

##### 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:

Dal confronto con i titoli abilitativi rilasciati, dal certificato di agibilità rilasciato nel 1986, dalla scheda catastale di primo impianto del 1986, sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) A piano terra dell'abitazione:
  - a) L'altezza netta dei locali è di mt. 2,62 contro i mt. 2,70 dichiarati nella scheda catastale del 1986;
  - b) La porta di accesso da via Beltrami risulta verso il soggiorno mentre nelle piante di progetto della concessione edilizia del 1984 risulta verso la cucina
- 2) al piano primo dell'abitazione:
  - a) il locale bagno ha un'altezza netta interna di mt. 2,30 contro i mt. 2,60 dichiarati nella scheda catastale del 1986
  - b) le due stanze hanno un'altezza netta interna di circa mt. 2,53 contro i mt. 2,60 dichiarati nella scheda catastale del 1986
- 3) fabbricato accessorio (si precisa che gli spazi a piano terra all'atto del sopralluogo erano completamente occupati da attrezzature e non hanno consentito di accedere al piccolo locale laterale e al locale di sgombero a piano primo)
  - a) il portone di ingresso ha delle dimensioni diverse da quelle indicate nel titolo edilizio
  - b) a piano primo si rileva una finestra difforme dalla rappresentazione del titolo edilizio

Le situazioni di cui al punto 1.a e 2.b si ritiene ricadano nell'ambito delle tolleranze costruttive e dello stato legittimo così come definito dagli art. 9 e 34-bis del DPR 380/2001 in quanto:

- l'altezza netta interna dei locali a piano terra pari a mt. 2,62 (difformi da mt. 2,70 così come descritti nella scheda catastale del 1986) sia considerata tolleranza costruttiva applicando l'art 34-bis comma 1 lettera d) con tolleranza pari al 5%; lo stesso articolo può essere applicato anche per i locali a piano superiore considerando una altezza netta interna iniziale di mt. 2,60 (così come riportato sulla scheda catastale del 1986)

La situazione di cui al punto 1b si ritiene sia un mero errore grafico perché nei prospetti rappresentati nello stesso titolo edilizio (concessione edilizia del 1986) la porta è descritta verso il soggiorno.

Pertanto al netto della valutazione sulle tolleranze esecutive e conseguente situazione di stato legittimo sarà necessario regolarizzare le altre difformità rilevate (punti 2a - 3a - 3b) in parte mediante presentazione di pratica in sanatoria (S.C.I.A.) e in parte eseguendo una messa in pristino a piano primo dell'abitazione mediante rimozione del controsoffitto del bagno per riportare l'altezza netta interna del locale a quella prevista inizialmente prevista.

Stima dei costi per la regolarizzazione

- oneri sanatoria (oblazione): €. 1.000,00
- oneri professionali per pratica in sanatoria: €. 2.500,00
- aggiornamento catastale: €. 500,00
- rimozione controsoffitto esistente a piano primo dell'abitazione: €. 1.000,00

Complessivamente i costi di regolarizzazione stimati sono pari a €. 5.000,00. 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 indicazione delle altezze interne

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.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Il fabbricato non è compreso in un condominio: non sono disponibili informazioni circa l'eventuale gestione del cortile comune.

L'impianto fotovoltaico con il relativo sistema di accumulo è da considerarsi parte dell'immobile. Gli split e le motocondensanti esterne dell'impianto di raffrescamento sono da intendersi apparecchiature autonome escluse dal compendio qui descritto

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**6.1.1 DAL 29-01-2021 AD OGGI**

\*\*\*\*\* nato in Marocco 08/07/1990 - codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per la quota 1/1 dal 29-01-2021 ad oggi in forza di Decreto di Trasferimento Immobili eseguito dal Tribunale di Lodi in data 29-04-2021 rep 481/21 trascritto a Lodi in data 13-05-2021 ai n.ri 8687/5875.

**6.2 precedenti proprietari:**

**6.2.1 DAL VENTENNIO AL 29-01-2021**

\*\*\*\*\* nato in Marocco il 15-06-197 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario dal ventennio in forza di scrittura privata autenticata in data 23-01-2004 notaio \*\*\*\*\* rep 188659/16489 trascritto a Lodi in data 29-01-2004 ai n.ri 1639/1086

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente sono state eseguite opere in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 11/84 dell'08-08-1984 per realizzazione bagno a piano primo e modifica scala interna
- Domanda di sanatoria in data 06-12-1986, con protocollo n. 2683 e prog. 0115072706 e pagata l'intera oblazione (formazione locale cantina e soprastante locale di sgombero); al momento non è ancora stata rilasciata la relativa Concessione edilizia in Sanatoria ma il comune non ha mai richiesto integrazioni e pertanto si ritiene non vi siano elementi ostativi al giudizio di regolarità
- C.E. n. 15/96, prot. 1979 del 27/07/1996, relativa a "Formazione di tettoia in legno"
- C.I.L.A. Superbonus del 17-02-2022 prot 977/2022 relativa a lavori di sostituzione serramenti, sostituzione impianto di riscaldamento, installazione impianto fotovoltaico;

In data 12-07-1986 è stata rilasciata dal Comune di Corno Giovine Autorizzazione di Abitabilità (pratica 16/84).



Descrizione **abitazione in linea con edificio accessorio** di cui al punto **A**

In comune di Corno Giovine (LO) via Piero Beltrami 35 **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare in linea disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo senza interrato) oltre a edificio accessorio in corpo staccato disposto su due livelli fuori terra destinato a cantina e locale di sgombero.

Si accede all'abitazione principale dalla via pubblica oltre che da cortile interno comune al mappale 256 (per quest'ultimo dall'androne comune posto in fregio a via Roma al civico 22 attraverso il cortile al mappale 265). L'appartamento è disposto su due livelli; a piano terra soggiorno e cucina; a piano primo con accesso da scala a chiocciola sono presenti due camere con un bagno e piccolo disimpegno. Dalla cucina attraverso una porta si accede al cortile comune che conduce al fabbricato accessorio costituito a piano terra da locale uso cantina e piccolo ripostiglio mentre a piano primo da locale di sgombero.

L'appartamento è termoautonomo con impianto di riscaldamento ibrido (caldaia e pompa di calore) e terminali costituiti da radiatori in alluminio. Sono presenti anche split per il raffrescamento estivo ma ai fini della presente descrizione non vengono considerati n quanto elementi autonomi. Nel complesso l'abitazione risulta in discrete condizioni di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle relative certificazioni. Si accede all'edificio accessorio da portone; si accede al piano primo di quest'ultimo a mezzo di scala a mano. E' presente un impianto fotovoltaico di 6,00 Kwh con sistema ad accumulo con pannelli fotovoltaici posti in copertura dell'abitazione e accumulatore nel locale cantina. L'impianto fotovoltaico è da intendersi compreso nella porzione immobiliare in oggetto.

All'immobile compete la quota proporzionale di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali quali risultano per legge ai sensi dell'art 1117 del codice civile.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.103,14**.

Abitazione e accessorio sono identificati al catasto fabbricati del comune di Corno Giovine come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nato in Marocco 08/07/1990 - codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione e accessorio: **foglio 5 particella 256 subalterno 103** cat A/4 classe 3, vani 4,5 rendita €. 144,09, scheda catastale presentata in data 24-12-1986

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- Abitazione piano terra: altezza netta interna mt. 2,62;
- Abitazione a piano primo: altezza netta interna camere mt. 2,53, del bagno mt. 2,30
- Locale accessorio piano terra: altezza netta interna mt. 2,30.

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	terra	sub 103	37,80	1,00	37,80
abitazione	primo	sub 103	37,80	1,00	37,80
accessorio	terra	sub 103	14,62	0,50	7,31
accessorio	primo	sub 103	12,92	0,25	3,23
<b>TOTALE</b>			<b>103,14</b>		<b>86,14</b>



**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: muratura portante in mattoni  
*Solai:* tipologia: laterocemento  
*Copertura:* tipologia: a falde inclinate  
*Balconi:* assenti

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Manto di copertura:* materiale: non rilevabile  
*Infissi esterni:* sottogronda: cls intonacato e tinteggiato  
tipologia: finestre ad anta, materiale: alluminio e vetro  
camera, condizioni: buone, protezione: avvolgibili in PVC  
con azionamento elettrico (non presente il dispositivo su  
tutti); condizioni: buone;  
box: portone di accesso in legno con condizioni scarse. A  
piano primo serramento non rilevabile

*Infissi interni:* tipologia: porte ad anta, materiale: legno tamburato;  
condizioni: discrete

*Portone di ingresso:* abitazione: tipologia: porta in legno e vetro stratificato;  
serratura di sicurezza; condizioni: buone

*Pavimentazione interna:* abitazione: laminato, condizioni: buone,  
locale accessorio: battuto di cemento condizioni appena  
sufficienti

*Rivestimento:* Bagni e cucina: piastrelle in ceramica monocottura;  
condizioni: buone;  
pareti e soffitti: intonaco a civile tinteggiato; condizioni:  
buone. Si precisa che in cucina e in bagno a soffitto sono  
presenti macchiature che denotano presenza di infiltrazioni.  
In particolare le infiltrazioni sul plafone della cucina  
derivano da una perdita dal piatto doccia.  
Locale accessorio: intonaco civile, condizioni: sufficienti

**Impianti:**

*Ascensore:* assente

*Citofonico:* assente

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

*Elettrico:* Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto  
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone; è  
presente il quadretto generale con sezionatori di linea e  
interruttore magnetotermico differenziale.

E' presente un impianto fotovoltaico di Kwh 6,0 con  
pannelli fotovoltaici posti sulla copertura dell'abitazione e  
relativo impianto di accumulo posto nel locale accessorio.

Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto



<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo alimentato da impianto ibrido (caldaia a condensazione a gas metano integrata da pompa di calore) posta all'esterno; diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: buone. Rispettoso delle normative di sicurezza Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
<i>Climatizzazione:</i>	sono presenti split nei locali interni alimentati da motocondensanti distinte dall'impianto di riscaldamento. Considerato che questi elementi sono rimovibili e non sono necessari al rispetto dei requisiti ambientali per gli appartamenti, sono da considerarsi accessori esclusi dal compendio
<i>Allarme:</i>	assente
<i>Attestato di Prestazione Energetica:</i>	Certificato n. 9802200001123 del 30-01-2023 Classe Energetica C (EP gl,nren = 127,56 kWh/mq anno)

**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 Corno Giovine, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari di Casalpusterlengo e Codogno; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione e edificio accessorio

*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	37,80	750,00	€ 28.350,00
abitazione	37,80	750,00	€ 28.350,00
accessorio	7,31	750,00	€ 5.482,50
accessorio	3,23	750,00	€ 2.422,50
<b>TOTALE</b>	<b>86,14</b>		<b>€ 64.605,00</b>
- Valore corpo:			€ 64.605,00
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 64.605,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ <b>64.605,00</b>

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda e equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	86,14	€ 64.605,00	€ 64.605,00
<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			€ 9.690,75
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 5.000,00
	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:			€ 49.914,25
	<b>arrotondato a</b>			<b>€ 50.000,00</b>

Lodi, 16 gennaio 2026

Il perito  
 Ing. Paolo Esposti



Giudice dott. Massimo Capobianco  
 Custode: avv. Chiara Gigliotti  
 Perito: ing. Paolo Esposti



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visura catastale
03. Planimetria catastale
04. Titoli di proprietà
  - 4.1. Decreto di trasferimento
  - 4.2. Compravendita
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico
07. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

