
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 168/2025

LOTTO unico

Giudice Dr. Massimo Capobianco

Custode Giudiziario Avv. Eleonora Erba

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. 42
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*



Beni in Lodi, Frazione Olmo, Via dell'Olmo n. 54

Lotto unico



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI LI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Lodi, frazione Olmo, via dell'Olmo n. 54.

Monolocale ubicato al piano primo di una palazzina residenziale di due piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile è di edificazione risalente ai primi anni duemila. Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da un locale più servizi, precisamente: monolocale, disimpegno, bagno e balcone. Le finiture interne, risalenti all'epoca di costruzione, sono di medio livello in buone condizioni di manutenzione. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 51,00 (comprensivi di balcone).**

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.),



comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 71, particella 129, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie totale mq. 46 (mq. 44 escluse le aree scoperte), rendita €. 185,92, scala A, piano 1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, relativi alla planimetria presentata il 10/05/2005 prot. n. LO0017797.

Coerenze:

a nord est altra unità della particella 129 e vuoto su parti comuni;
a sud est vuoto su parti comuni;
a sud ovest vuoto su parti comuni altra unità della particella 129 e vano scala comune;
a nord ovest parti comuni.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola in comune di Lodi, frazione Olmo, via dell'Olmo n. 54.

Autorimessa singola ubicata al piano seminterrato della stessa palazzina dell'appartamento descritto al punto A. L'immobile è accessibile da via dell'Olmo attraverso corsello comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 20,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 71, particella 129, subalterno 34, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 79,95, piano S1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, relativi alla planimetria presentata il 10/05/2005 prot. n. LO0017797.

Coerenze:

a nord altra unità della particella 129;
a est corsello comune;
a sud corsello comune;
a ovest altre unità della particella 129.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ambito residenziale Consolidato.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali e agricoli.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 09/01/2026 gli **immobili risultavano liberi ma non vuoti, sono infatti presenti arredi e suppellettili.**

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 13/05/2008 n. rep. 48515/29727, iscritto a Lodi il 16/05/2008 ai nn. 10606/2449.

Durata 30 anni.

Capitale €. 80.000,00.

Totale €. 180.000,00.

Iscrizione annotata per “Atto di rimodulazione di debito derivante da mutuo ipotecario” del 23/09/2014 n. rep. 1497/1164, iscritto a Lodi il 25/09/2014 ai nn. 12149/2140.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi del 08/11/2025 n. rep. 3526, trascritto a Lodi il 24/11/2025 ai nn. 21008/14024.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile è di edificazione risalente ai primi anni 2000 (2003/2005). La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati, in particolare, alla Denuncia d'Inizio Attività del 11/05/2005, n. prot. 16518, relativa a "varianti in corso d'opera alla C.E. n. 1128/2002 del 24/04/2003".

Relativamente all'appartamento, difformità rilevate:

- sono riscontrabili difformità di consistenza/distribuzione interna, comunque entro i parametri di tolleranza del 6% ai sensi dell'art 34 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di unità immobiliare di superficie netta inferiore a mq. 60,00.

Relativamente al box, difformità rilevate:

- sono riscontrabili difformità di consistenza/distribuzione interna, comunque entro i parametri di tolleranza del 6% ai sensi dell'art 34 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di unità immobiliare di superficie netta inferiore a mq. 60,00.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.

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 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.

Le unità immobiliari risultano denunciate e censite, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione degli immobili ed intestazione.

La rappresentazione grafica sulle planimetrie catastali è conforme allo stato dei luoghi.

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:

Gli immobili fanno parte di un condominio denominato "RESIDENZA DELL'OLMO", ubicato in Lodi, Frazione Olmo, via dell'Olmo, n. 54. Pertanto ad essi spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali. Per maggior precisione e ad integrazione degli importi di seguito elencati si rimanda alla comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio in data 05/02/2026 (allegato H).

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (app. e box): **circa €. 900,00.**
- spese condominiali ordinarie scadute ed insolute: **€. 1039,93.**

Sono in deliberazione lavori straordinari non quantificabili al momento della comunicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 13/05/2008 AD OGGI:

- omissis.

Proprietario dal 13/05/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 13/05/2008 n. rep. 48514/29726, trascritto a Lodi in data 19/05/2008 ai nn. 10605/6045.

6.2 Precedenti proprietari:

DA ANTE VENTENNIO AL 13/05/2008:

- omissis.



Proprietario dal 18/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 18/05/2005 n. rep. 37104/17747, trascritto a Lodi in data 07/06/2005 ai nn. 12009/6130.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Lodi:

- **Concessione Edilizia n. 1128/2002 del 24/04/2003, n. prot. 14484, pratica 1128/2002** relativa a “costruzione di nuovo complesso residenziale costituito da 15 appartamenti e 19 box”.

- **Denuncia d'Inizio Attività del 23/07/2004, n. prot. 26162, pratica 638/2004**, relativa a “recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente della palazzina di cui alla C.E. n. 1128/2002 del 24/04/2003”.

- **Denuncia d'Inizio Attività del 01/10/2004, n. prot. 33453, pratica 826/2004**, relativa a “realizzazione di nuova recinzione a confine con proprietà ai mappali 127 e 109”.

- **Permesso di Costruire a Sanatoria, pratica n. 667/2005**, relativa a “opere realizzate in parziale difformità alla C.E. 1128/2002 del 24/04/2003”.

Con determinazione del Comune di Lodi n. prot. 13013 del 3 aprile 2007 viene dichiarata la chiusura del procedimento avviato con Ordinanza Dirigenziale n. 172 del 09/05/2005 a seguito del versamento della sanzione determinata in applicazione del comma 2, art. 34, del D.P.R. 380/2001.

- **Denuncia d'Inizio Attività del 11/05/2005, n. prot. 16518, pratica 384/2005** relativa a “varianti in corso d'opera alla C.E. n. 1128/2002 del 24/04/2003”.

(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 Lodi, frazione Olmo, via dell'Olmo n. 54.

Monolocale ubicato al piano primo di una palazzina residenziale di due piani fuori terra



ed uno seminterrato. L'immobile è di edificazione risalente ai primi anni duemila. Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da un locale più servizi, precisamente: monolocale, disimpegno, bagno e balcone. Le finiture interne, risalenti all'epoca di costruzione, sono di medio livello in buone condizioni di manutenzione. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 51,00 (comprensivi di balcone).**

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), comunque non necessario ai sensi del decreto della regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016, trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva individuale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 71, particella 129, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie totale mq. 46 (mq. 44 escluse le aree scoperte), rendita €. 185,92, scala A, piano 1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, relativi alla planimetria presentata il 10/05/2005 prot. n. LO0017797.

Coerenze:

a nord est altra unità della particella 129 e vuoto su parti comuni;

a sud est vuoto su parti comuni;

a sud ovest vuoto su parti comuni altra unità della particella 129 e vano scala comune;

a nord ovest parti comuni.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Urbani Consolidati "**Tessuto Aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità**" (art. 32 P.d.R.).

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

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	sup. lorda	44,00	1,00	44,00
balcone	sup. lorda	7,00	0,25	1,75
	Sup. reale lorda	51,00		45,75

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Massimo Capobianco
Curatore/Custode: Avv. Eleonora Erba
Perito: Geom. Patrizio Rocca



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: griglie; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente e a scrigno; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: angolo cottura; 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: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: caloriferi in ghisa; condizioni e conformità: da verificare.

Citofonico: tipologia: video; condizioni e conformità: da verificare.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola in comune di Lodi, frazione Olmo, via dell'Olmo n. 54.

Autorimessa singola ubicata al piano seminterrato della stessa palazzina dell'appartamento descritto al punto A. L'immobile è accessibile da via dell'Olmo attraverso corsello comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 20,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 71, particella 129, subalterno 34, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 79,95, piano S1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015, relativi alla planimetria presentata il 10/05/2005 prot. n. LO0017797.

Coerenze:

a nord altra unità della particella 129;

a est corsello comune;

a sud corsello comune;

a ovest altre unità della particella 129.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Urbani Consolidati “**Tessuto Aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità**” (art. 32 P.d.R.)”.

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

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	sup. lorda	20,00	0,50	10,00
	Sup. reale lorda	20,00		10,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante; materiale: alluminio; condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle ceramica; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: in tubazione esterna; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.

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.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi e Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune 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 e compabilitalia.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 (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	44,00	€. 1.580,00	€. 69.520,00
balcone	1,75	€. 1.580,00	€. 2.765,00
	45,75	€. 1.580,00	€. 72.285,00
Valore corpo			€. 72.285,00
Valore complessivo intero			€. 72.285,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 72.285,00

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 (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	10,00	€. 1.580,00	€. 15.800,00
	10,00	€. 1.580,00	€. 15.800,00
Valore corpo			€. 15.800,00
Valore complessivo intero			€. 15.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 15.800,00

Riepilogo

	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	€. 72.285,00	€. 72.285,00
B	autorimessa	€. 15.800,00	€. 15.800,00
totale		€. 88.085,00	€. 88.085,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



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:

€. 13.212,75

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:

€. 74.872,25 (arrotondato)

€. 75.000,00

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

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

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

Relazione in data 19 marzo 2026

il perito **Geom. Patrizio Rocca**

The image shows two official stamps in blue ink. On the left is a circular seal for 'PATRIZIO ROCCA MGIOB 1431941' with a central emblem and the text 'The CHARTERED INSTITUTE OF BUILDING ITALY'. On the right is a rectangular stamp from the 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Dodi' with the text 'Iscrizione Albo N. 200' and 'Geometra Patrizio Rocca'. A handwritten signature in black ink is written over both stamps.