



TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 168/2025

Giudice Dr. Massimo Capobianco

Custode Giudiziario Avv. Eleonora Erba

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A – LOTTO UNICO

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

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

Monocale 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: monocale, 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.

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.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

URBANISTICA

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.

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catastale.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

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.

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.**

Altre informazioni.

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.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

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.

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.

5 - VALORE**Valore di stima piena proprietà****€. 88.085,00****Decurtazioni:**

- 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

Valore al netto delle decurtazioni (arrotondato):**€. 75.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

Casalpusterlengo, 19 marzo 2026.

Il Perito



Geom. Rocca Patrizio – MCIQB

Patrizio Rocca

