

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**DOVALUE S.P.A.**  
contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 137 / 25

**Giudice dott. Massimo Capobianco**  
**Custode Giudiziario avv. Benedetta Pavesi**

**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. SP5PLA66C16E648M - P.Iva 03063540961*  
*con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu*

**Beni immobili in San Rocco al Porto (LO) - via Martiri della Libertà 55  
Lotto UNICO**

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

- A. In comune di San Rocco al Porto via Martiri della Libertà 55 **piena proprietà per la quota di 1/1** di edificio cielo terra a destinazione residenziale collocato in contesto di corte. E' disposto su due livelli fuori terra senza interrato e risulta totalmente AL RUSTICO.

Si accede all'immobile direttamente da via Martiri della Libertà attraverso androne comune al civico 55. Attualmente a piano terra sono presenti due locali e una scala interna che collega l'abitazione al piano primo. A piano primo sono presenti tre locali. Tutte le porzioni risultano completamente al rustico con partizioni interne ancora da completare. Si presume che i lavori siano iniziati circa 25 anni fa con riferimento alla concessione edilizia rilasciata nel 1996 . Sono totalmente assenti le opere di finiture e gli impianti.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 Settembre 1967. Allo stato attuale richiede un intervento di completa ristrutturazione che preveda anche la verifica delle parti strutturali.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.161 di cui mq 7 di area esterna scoperta.**

Abitazione e locali annessi sono identificati al catasto fabbricati del comune di San Rocco al Porto come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nata a Napoli il 13-06-1963 codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Salerno il 23-09-1962 codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione: **foglio 9 particella 142 subalterno 1 graffato a foglio 9 particella 209 subalterno 501** categoria A/4, classe 3, vani 5,5, piano T-1, rendita: euro 150,55 – scheda catastale presentata in data 07-11-1994 prot. 27610-1

Coerenze in corpo unico partendo da nord in senso orario

- beni al mappale 207 e 140, beni al mappale 142, via Martiri della Libertà, beni al mappale 208

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

In comune di San Rocco al Porto via Martiri della Libertà 55 **piena proprietà per la quota di 1/1** di edificio cielo terra a destinazione residenziale collocato in contesto di corte. E' disposto su due livelli fuori terra senza interrato e risulta totalmente AL RUSTICO, privo di finiture e parti impiantistiche con partizioni ancora da completare. Allo stato attuale richiede un intervento di completa ristrutturazione che preveda anche la verifica delle parti strutturali.

Caratteristiche zona:	urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.
Servizi della zona:	i principali servizi si trovano nel centro abitato di San Rocco al Porto o nei centri abitati vicini e sono: scuola elementare e scuola media (400 mt), scuola materna (300 mt) negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (buono), municipio (400 m), sportello postale (250 mt), sportello bancario (1,2 Km) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale e zona agricola I principali centri limitrofi sono Codogno e Piacenza

Collegamenti pubblici (km):           aeroporto (60 km Milano Linate), autostrada (2 km autostrada per Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (4 Km stazione ferroviaria di Piacenza).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono 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 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 legale emessa da \*\*\*\*\* derivante da ipoteca legale emessa da \*\*\*\*\* con sede a Mantova C.F. 01566650204 (elezione di domicilio: Piacenza via dei Mille 7) in data 15-09-1995 rep 884 contro \*\*\*\*\* (debitore esecutato), iscritta a Lodi in data 29-09-2005 ai n.ri 6052/20682

importo ipoteca: euro 177.954,00

importo capitale: euro 88.977,26

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

*4.2.2. Iscrizioni:*

Iscrizione di ipoteca giudiziale emessa da \*\*\*\*\* con sede a Piacenza C.F. 00144060332 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Piacenza in data 27-05-2008 rep 867, contro \*\*\*\*\* (debitore esecutato), iscritta a Lodi in data 16/06/2008 ai n.ri 2919/12380

importo: euro 258.000,00

importo capitale: euro 202.634,20

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

*Iscrizioni:*

4.2.3. Iscrizione di ipoteca giudiziale emessa da \*\*\*\*\* con sede a Piacenza C.F. 00144060332 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Piacenza in data 08-06-2008 rep 933, contro \*\*\*\*\* nato a Salerno il 23-09-1962 codice fiscale \*\*\*\*\* , iscritta a Lodi in data 19/06/2008 ai n.ri 2993/12657

importo: euro 30.000,00

importo capitale: euro 21.589,53

Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

*4.2.4. Pignoramenti:*

4.2.5. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **LUZZATI POP NPLS 2023 S.R.L.** con sede a Milano (codice fiscale 13236210982), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 28-07-2025 rep 2597 trascritto a Lodi in data 24-09-2025 ai n.ri 10934/16376.

*4.2.6. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

La Concessione Edilizia richiamata al successivo punto 7 e la Variante sono state rilasciate nell'anno 1996; i lavori sono iniziati ma non sono mai stati ultimati e alla data odierna il titolo autorizzativo risulta scaduto. Per poter riprendere i lavori sarà necessario presentare uno stato di fatto secondo l'attuale situazione: i lavori potranno riprendere con nuovo titolo edilizio. Considerate alcune difformità interne rispetto alla situazione originaria sarà anche necessario preventivamente effettuare una pratica in sanatoria.

##### Stima dei costi

- oneri di oblazione per pratica in sanatoria €. 1.000,00
- oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria : €. 2.000,00
- aggiornamento catastale (da presentare ad ultimazione dei lavori): €.  
1.000,00

Complessivamente i costi di regolarizzazione stimati sono pari a €. 4.000,00 Tutti i costi si intendono al netto dell'IVA e della Cassa Previdenziale

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

rispetto alla scheda catastale attuale esistono difformità interne in quanto i lavori non sono mai stati completati. La variazione catastale dovrà essere presentata al termine dei lavori.

I costi relativi alla pratica di variazione catastale sono stati già considerati nel paragrafo precedente.

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

Il fabbricato partecipa di spazi comuni (androne e cortile) ma non si è a conoscenza di eventuali oneri di gestione.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

###### **6.1.1 DAL VENTENNIO AD OGGI**

\*\*\*\*\* nata a Napoli il 13-06-1963 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di ½ e \*\*\*\*\* nato a Salerno il 23-09-1962 codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per la quota di ½, dal 17-05-1995 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 17/03/1995 Notaio Angelo Squintani rep 104027/10423 trascritto a Lodi in data 03-04-1995 ai n.ri 3015/4482.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato inizialmente costruito in data antecedente il 1 Settembre 1967.

Successivamente sono iniziati lavori autorizzati con Concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Rocco al Porto per ristrutturazione e risanamento conservativo e successiva variante come di seguito indicate:

- Concessione Edilizia n. 30/1995 del 23-04-1996
- Concessione Edilizia in variante n. 15/1996 del 28-12-1996

I lavori non sono mai stati completati e risultano eseguiti solo parzialmente e al rustico.

Descrizione **abitazione al rustico** di cui al punto **A**

In comune di San Rocco al Porto via Martiri della Libertà 55 **piena proprietà per la quota di 1/1** di edificio cielo terra a destinazione residenziale collocato in contesto di corte. E' disposto su due livelli fuori terra senza interrato e risulta totalmente AL RUSTICO.

Si accede all'immobile direttamente da via Martiri della Libertà attraverso androne comune al civico 55. Attualmente a piano terra sono present due locali e una scala interna che collega l'abitazione al piano primo. A piano primo sono presenti tre locali. Tutte le porzioni risultano completamente al rustico con partizioni interne ancora da completare. Si presume che i lavori siano iniziati circa 25 anni fa con riferimento alla concessione edilizia rilasciata nel 1996 . Sono totalmente assenti le opere di finiture e gli impianti.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 Settembre 1967. Allo stato attuale richiede un intervento di completa ristrutturazione che preveda anche la verifica delle parti strutturali.

Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.161 di cui mq 7 di area esterna scoperta.**

Abitazione e locali annessi sono identificati al catasto fabbricati del comune di San Rocco al Porto come segue:

- intestati a \*\*\*\*\* nata a Napoli il 13-06-1963 codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Salerno il 23-09-1962 codice fiscale \*\*\*\*\*
- Abitazione: **foglio 9 particella 142 subalterno 1 graffato a foglio 9 particella 209 subalterno 501** categoria A/4, classe 3, vani 5,5, piano T-1, rendita: euro 150,55 – scheda catastale presentata in data 07-11-1994 prot. 27610-1

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- Abitazione piano terra: altezza netta interna (al rustico) mt. 2,85;
- Abitazione piano primo: altezza netta interna (al rustico) mt. 2,85;
- Altro locale a piano terra (al rustico) mt. 3,70.

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	terra	mapp 142 sub 1	41,00	1,00	41,00
abitazione	primo	mapp 142 sub.1-mapp 209 sub 501	87,00	1,00	87,00
locali accessori	terra	mapp 209 sub.501	28,00	0,50	14,00
area esterna	terra	mapp 209 sub.501	7,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>			<b>163,00</b>		<b>142,00</b>

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante in mattoni
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate
<i>Balconi:</i>	assenti

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto
	sottogronda: legno
<i>Infissi esterni:</i>	assenti

<i>Infissi interni:</i>	assenti
-------------------------	---------

<i>Portone di ingresso:</i>	assente
-----------------------------	---------

<i>Pavimentazione interna:</i>	assente
--------------------------------	---------

<i>Rivestimento:</i>	assente
----------------------	---------

**Impianti:**

<i>Ascensore:</i>	assente
-------------------	---------

<i>Citofonico:</i>	assente
--------------------	---------

<i>Gas:</i>	assente
-------------	---------

<i>Elettrico:</i>	
-------------------	--

<i>Idrico:</i>	assente
----------------	---------

<i>Termico:</i>	assente
-----------------	---------

<i>Climatizzazione:</i>	assente
-------------------------	---------

<i>Allarme:</i>	assente
-----------------	---------

<i>Attestato di Prestazione Energetica:</i>	assente
---	---------

**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. In particolare ha considerato che l'immobile è completamente al rustico e per riattivare l'intervento di ristrutturazione andrà avviata una pratica edilizia di regolarizzazione e successiva pratica autorizzativa al completamento dei lavori, ivi compresa la verifica statica e strutturale delle parti esistenti e parzialmente realizzate.

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 San Rocco al Porto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali agenzie immobiliari di San Rocco al Porto; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione al rustico

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione		Superficie lorda equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione	pt	41,00	180,00	€ 7.380,00
abitazione	lp	87,00	180,00	€ 15.660,00
locali accessori	pt	14,00	180,00	€ 2.520,00
area esterna	pt	0,00	180,00	€ -
<b>TOTALE</b>		<b>142,00</b>		<b>€ 25.560,00</b>
	- Valore corpo:			€ 25.560,00
	- Valore accessori:			€ -
	- Valore complessivo intero:			€ 25.560,00
	- Valore complessivo diritto e quota			€ <b>25.560,00</b>

<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda equivalente (mq)</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>abitazione al rustico</b>	142,00	€ 25.560,00	€ 25.560,00
<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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per			€ 3.834,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 4.000,00
	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:			€ 17.726,00
	<b>arrotondato a</b>			€ 18.000,00

Lodi, 24 aprile 2026

Il perito  
Ing. Paolo Esposti



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visura catastale
03. scheda catastale
04. Titolo di proprietà
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico
07. Tavole grafiche
  - 7.1. Stato rilevato
  - 7.2. Stato autorizzato
  - 7.3. confronto