

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

*

contro

*

N. Gen. Rep. 240/24 (+119/25)

LOTTO 1
ELABORATO PERITALE – COPIA PRIVACY

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via

Custode Giudiziario: avv. Francesco Rozza

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU - Tribunale di Lodi al n.11
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
cellulare:3387009009
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Heimdall Studio – www.hestudio.it

Giudice: Dr.ssa Luisa Dalla Via
Custode Giudiziario: avv. Francesco Rozza
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1



Bene immobile sito in OSPEDALETTO LODIGIANO (LO)

via XXV Aprile n.10

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo della scala A in edificio condominiale e con accesso da via XXV Aprile n.10.

E' composto da composto da tre locali oltre bagno, disimpegno e balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie principale	mq	65,50
Superficie balconi	mq	7,50
sommano mq		73,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 6 particella 291 sub.4 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 4,5 vani - superficie catastale totale 66 mq – escluse aree scoperte 65 mq – rendita € 218,46;

via Venticinque Aprile n.10 - piano 1

dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/10/2022 pratica n. LO0046952 in atti dal 10/10/2022 (n.46952.1/2022)

Coerenze in contorno:

a nord cortile comune, ad est altro appartamento, a sud cortile comune, ad ovest vano scale e altro appartamento

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata al n. 10553 del 16/02/1976

A.1 Vano autorimessa Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano autorimessa al piano terra e con accesso da via XXV Aprile n.snc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie garage	mq	11,00
sommano mq		11,00



Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 6 particella 300 sub.4 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 10 mq - superficie catastale totale 10 mq – rendita € 30,99;

via Venticinque Aprile n.SC - piano T

dati derivanti da: Costituzione del 26/10/1993 in atti dal 26/10/1993 impianto meccanografico (n.707851/1993)

Coerenze in contorno:

a nord-est beni particella 282, a sud-est altro vano autorimessa, a sud-ovest cortile comune particella 298, a nord-ovest altro vano autorimessa

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata al n. 10563 del 09/12/1992

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona:	OMI = B/Centrale/CENTRALE
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali
Servizi offerti dalla zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi	I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 40,0), Lodi (Km 25,0)
Collegamenti pubblici	Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 08.04.2025 l'immobile A è risultato libero.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21.10.2025 l'immobile A.1 è risultato libero.

Non noti contratti di locazione in essere



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: nessuno
- 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:
- 4.2.1.1. Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di * e contro *, a firma del notaio * in data 06/09/2010 al n. rep. 2235/1872, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 14/09/2010 ai nn. 15620/3974
Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 291 sub 4 e particella 300 sub 4
- 4.2.2. Pignoramenti:
- 4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * e contro * per
- la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 291 sub 4 a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lodi in data 27/12/2024 al n. rep. 4242, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 27/02/2025 ai nn. 2950/1939
*Riferito limitatamente a:
quota di $\frac{1}{2}$ di NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 291 sub 4*



4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di * e contro * per

- la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 291 sub 4
- la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 300 sub 4

e contro * per

- la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 300 sub 4

a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lodi in data 21.06.2025 al n. rep. 2746, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 12/09/2025 ai nn. 15760/10581

Riferito limitatamente a:

quota di $\frac{1}{2}$ di NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 291 sub 4,

quota 1/1 di NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 300 sub 4

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:

La scrivente ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti al Comune di Ospedaletto Lodigiano in data 26.03.2025 a cui è seguita in data 15.07.2025 attestazione di mancata disponibilità di documentazione tecnica rilasciata dal tecnico comunale, il tutto limitatamente all'appartamento (esecuzione immobiliare RG n.240/24).

La scrivente ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti al Comune di Ospedaletto Lodigiano in data 24.11.2025 a cui è seguita in data 08.01.2026 attestazione di mancata disponibilità di documentazione tecnica rilasciata dal tecnico comunale, il tutto limitatamente al vano autorimessa (estensione



pignoramento RG n.119/254).

La scrivente, in mancanza dei titoli edilizi originari, esprime:

- appartamento: giudizio positivo di conformità edilizia dell'appartamento in forza della scheda catastale storica presentata in data 16.02.1973 e mai modificata
- vano autorimessa: giudizio positivo di conformità edilizia dell'appartamento in forza della scheda catastale storica presentata in data 09.12.1992 e mai modificata

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità dei dati e delle planimetrie catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (appartamento con box)</i>	<i>€ 750,00</i>
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</i>	<i>n.d.</i>

Alla data di stesura del 23.06.2025 l'Amministratore di Condominio ha trasmesso il Bilancio Preventivo indicando complessivamente:

Esercizio ordinario gennaio 2025 – dicembre 2025 € 731,13

Il Condominio * ha ottenuto dal G.d.P. di Lodi Decreto Ingiuntivo n.515/23 del 08.08.2023 per la somma di € 1.247,07 oltre interessi e spese di causa, accessori di legge e occorrente

Il condominio è sprovvisto di regolamento condominiale

5.2 Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato n.98043-000014/10 risulta scaduto in data 05.08.2020.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione



Energetica (A.P.E.) in corso di validità e comunque, richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene

5.3 Alla data dei sopralluoghi le u.i. si presentavano disabitate da anni. Alcuni serramenti presentano vetri rotti, porta di ingresso in cattivo stato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 06/09/2010 ad oggi

Nota Trasc. nn.15619/8755 del 14/09/2010

*

dal giorno 06/09/2010 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 2234/1871 del 06/09/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 14/09/2010 ai nn.15619/8755

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano foglio 6 particella 291 sub 4 e particella 300 sub 4

Provenienza da:

*

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 05/02/2003 (data ante ventennio) al 06/09/2010

Nota Trasc. nn.2504/1491 del 11/02/2003

*

dal giorno 05/02/2003 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 55035/23390 del 05/02/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi in data 11/02/2003 ai nn.2504/1491



*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Ospedaletto Lodigiano
foglio 6 particella 291 sub 4 e particella 300 sub 4*

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha comunicata la mancata disponibilità di documentazione tecnica rilasciando relative dichiarazioni datate 15.07.2025 limitatamente all'appartamento e 16.01.2026 limitatamente al vano autorimessa

Descrizione "appartamento" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo della scala A in edificio condominiale e con accesso da via XXV Aprile n.10.

E' composto da composto da tre locali oltre bagno, disimpegno e balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie principale	mq	65,50
Superficie balconi	mq	7,50
sommano mq		73,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 6 particella 291 sub.4 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 4,5 vani - superficie catastale totale 66 mq – escluse aree scoperte 65 mq – rendita € 218,46;

via Venticinque Aprile n.10 - piano 1

dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/10/2022 pratica n. LO0046952 in atti dal 10/10/2022 (n.46952.1/2022)

Coerenze in contorno:

a nord cortile comune, ad est altro appartamento, a sud cortile comune, ad ovest vano scale e altro appartamento

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata al n. 10553 del 16/02/1976

SUPERFICI



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	65,50	1,00	65,50
Superficie balconi	SLP	7,50	0,30	2,25
sommano mq				67,75

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Caratteristiche descrittive:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Fondazioni: non verificabile

Strutture verticali: materiale: cemento armato, muratura, condizione: sufficienti.

Solai tipologia: laterocemento, condizione sufficienti

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi esterni tipologia: a doppio battente in legno con vetro semplice, tapparelle in pvc, condizioni: sufficienti
Porta di ingresso in legno, condizioni scarse

Pareti esterne: Materiale: in muratura intonacata condizioni: sufficienti

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

Plafoni tipologia: laterocemento, condizione sufficienti

IMPIANTI:

Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare

Termico tipologia: generatore autonomo interno, radiatori a parete, conformità: da verificare

Fognatura: tipologia: non verificabile, rete di smaltimento:



non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Descrizione "vano autorimessa" di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano autorimessa al piano terra e con accesso da via XXV Aprile n.snc.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa

Superficie garage	mq	11,00
sommano mq		11,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 6 particella 300 sub.4 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 10 mq - superficie catastale totale 10 mq – rendita € 30,99;

via Venticinque Aprile n.SC - piano T

dati derivanti da: Costituzione del 26/10/1993 in atti dal 26/10/1993 impianto meccanografico (n.707851/1993)

Coerenze in contorno:

a nord-est beni particella 282, a sud-est altro vano autorimessa, a sud-ovest cortile comune particella 298, a nord-ovest altro vano autorimessa

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata al n. 10563 del 09/12/1992

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie garage	SLP	11,00	0,50	5,50
			sommano mq	5,50

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:



COMPONENTI STRUTTURALI:

<i>Fondazioni:</i>	non verificabile
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato, condizione: sufficienti.
<i>Solai</i>	tipologia: lastre predalles, condizione sufficienti
<i>Copertura</i>	Tipologia ad una falda, copertura in lastre di cemento amianto (dichiarato dall'amministratore di condominio)

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante lamiera preverniciata ad apertura manuale, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: cemento armato, condizione: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	tipologia: lastre predalles, condizione sufficienti
<i>Copertura</i>	Materiale: lastre in eternit, condizioni: non verificabili in quota

IMPIANTI:

<i>Elettrico</i>	assente
<i>Fognatura:</i>	da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione degli immobili rilevati durante i sopralluoghi effettuati nella data del 08.04.2025 (EI 240/24) e successivamente in data 21.10.2025 (EI 119/25).

La valutazione è stata aggiornata alla data del 08.01.2026 (la precedente



relazione depositata per l'EI 240/24 era riferita al 20.06.2025) con il metodo comparativo pluri-parametrico MCA (*Market Comparison Approach*) ovvero per confronto con altri beni simili al Subject, di medesime caratteristiche e categoria catastale, compravenduti ed ubicati nella zona di interesse. Per le caratteristiche della località e dell'immobile si è dovuto estendere la ricerca tra atti conclusi nell'ultimo biennio

Nel processo di stima si è tenuto conto di:

- saggio annuo di rivalutazione determinato dal confronto tra le quotazioni OMI pubblicate (anno 2023 secondo semestre e anno 2024 secondo semestre)
- n. 2 atti di compravendite di immobili similari al fabbricato oggetto di stima

Si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia per l'analisi dei dati.

Comparabile A	Comparabile B	Subject
Ospedaletto L.no via XXV Aprile n.15	Ospedaletto L.no via Minoia n.10	Ospedaletto L.no via XXV Aprile n.10

Ai fini della stima, la superficie presa in considerazione è quella rilevata dalle visure catastali (superficie totale equivalente)

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lodi,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,

Ufficio Tecnico del Comune di Ospedaletto Lodigiano;

Osservatori del mercato di:

Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet www.immobiliare.it;

Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it,
www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

8.3.1 Appartamento e vano autorimessa in corpo staccato



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti
Si rimanda alla Scheda di valutazione presente negli allegati per la determinazione del valore con Stima pluri-parametrica MCA

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo	quota di diritto pignorata	Valore complessivo
Superficie principale	65,50	€ 606,55	€ 39.728,76	100%	€ 39.728,76
Superficie balconi	2,25	€ 606,55	€ 1.364,73	100%	€ 1.364,73
Superficie garage	5,50	€ 606,55	€ 3.336,00	100%	€ 3.336,00
Totale	73,25		€ 44.429,49		€ 44.429,49
Valore arrotondato al migliaio			€ 44.400,00		€ 44.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	valore intero medio-ponderale	quota di diritto - piena	Valore complessivo
A	Appartamento con vano autorimessa	84,00	€ 44.400,00	100%	€ 44.400,00
Totale					€ 44.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri

8.4.1 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: -€ 6.660,00

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Giudizio di comoda divisibilità:

Per la loro natura e conformazione si ritiene conveniente, da un punto di vista commerciale, mantenere i beni stimati in un unico lotto



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova € 37.740,00

Relazione lotto 001 creata in data 16.01.2026

Il perito

ing SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte

