

---

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXX**

contro

**Debitore esecutato**

N. Gen. Rep. **52/25**

**Giudice Dr.ssa G. C. ROCA**  
**Custode Giudiziario Avv. L. D'Agostino**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Angelo Antonio Archidiacono*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 472*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 1126/2010*  
*C.F. RCHNLN63L231061Z- P.Iva 02112280645*

*con studio in LODI (Lodi) Via G. Garibaldi, 25*  
*telefono: 0371.202380*  
*fax: 0371.202380*  
*email: archistudio3@hotmail.it*



**Beni in Comune di SANT'ANGELO LODIGIANO (LO) Via Statuto, 145  
Lotto 1**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con cantina e box.

**A.1 Appartamento**

Posto al piano secondo e composto da ingresso su ampio soggiorno con porta finestra e balcone, accesso diretto alla cucina. Il disimpegno a L mette in comunicazione le due camere di cui una con balcone, e i due bagni. Dispone di cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

**Debitore esecutato**

Piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in SANT'ANGELO LODIGIANO (LO)  
Foglio 12 Particella 887 Subalterno 702 Natura A/2 Consistenza 5,5 vani rendita catastale euro 525,49 VIA STATUTO n. 145 Piano S1-2.

Coerenze in contorno dell'appartamento: a N e con corte comune sub 1, vano scale appartamento sub 704 e appartamento sub 703.

\*Nota notarile: E' pure compresa nella presente vendita la quota di comproprietà dell'area e delle parti comunidello stabile, così come stabilito dall'art. 1117 del C.C. dandosi atto che fra le parti comuni sono compresi i mappalei 8 e 885 del foglio 12 sul quale viene praticato l'accesso al condominio. Dette arrea sono gravate da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mappali 9 - 12- 715- 714 e 796. Le spese di manutenzione di dette aree saranno sostenute anche dai fondi dominanti in proporzione di godimento.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/03/2013 in atti dal 25/03/2013 (n.005442/2013)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/03/2013 Pratica n. LO0014766 in atti dal 25/03/2013 DIV. E CAMB.DEST. DA F3 A A2 E C6 (n. 5442.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 Pratica n. LO0011022 in atti dal 25/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1639.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/03/2013 in atti dal 25/03/2013 (n.005442/2013)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/03/2013 Pratica n. LO0014766 in atti dal 25/03/2013 DIV. E CAMB.DEST. DA F3 A A2 E C6 (n. 5442.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 Pratica n. LO0011022 in atti dal 25/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1639.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della variazione. Dati derivanti da Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015.

**A.2 Autorimessa**

Posta al piano terra con accesso dal cortile con porta basculante ed accesso interno dal fabbricato tramite porta in metallo, come da scheda foto allegata. Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 26

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

**Debitore esecutato**

Piena proprietà 1/1 di autorimessa o rimessa in SANT'ANGELO LODIGIANO (LO)  
Foglio 12 Particella 887 Subalterno 6 Natura C/6 Consistenza 26 metri quadri rendita catastale euro 84,29  
Indirizzo VIA STATUTO n. 145 Piano S1.

Coerenze in contorno dell'autorimessa box sub 5, cantina sub 3, corridoio comune delle cantine, vano scala, unità al sub, corsello e spazi di manovra al sub 1.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/10/2012 Pratica n. LO0067497 in atti dal 09/10/2012 COSTITUZIONE (n. 744.1/2012)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/10/2012 in atti dal 09/10/2012 (n.000744/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2013 Pratica n. LO0037202 in atti dal 06/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10089.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/10/2012 Pratica n. LO0067497 in atti dal 09/10/2012 COSTITUZIONE (n. 744.1/2012)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/10/2012 in atti dal 09/10/2012 (n.000744/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2013 Pratica n. LO0037202 in atti dal 06/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10089.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico moderato con parcheggi.  
Servizi della zona: asilo nido (), scuola materna (), scuola elementare (), scuola media inferiore () scuola media superiore (), municipio (), negozi al dettaglio (), farmacia (), campo sportivo (), municipio (), negozi al dettaglio ().

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono, Lodi, Piacenza, Pavia. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: pianura, le attrazioni storiche presenti sono: castello Bolognini, basilica di Santa Cabrini.

Collegamenti pubblici (km):Autobus (0.5), Autostrada (8), Ferrovia (13.5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

A. Occupato dal debitore come da verbale redatto dal custode.

## 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 NN. 28514/7548 del 28/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2006 Numero di repertorio 46193/27942 Notaio XXXX Sede LODI

A favore di XXXX Sede LODI Codice fiscale X contro XXXX Sede LODI Codice fiscale X capitale € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00 Durata 20 anni

Grava su Sant'angelo Lodigiano Foglio 12 Particella 8, Sant'angelo Lodigiano Foglio 12 Particella 11 Particella 604 Particella 716.

TIPOLOGIA DEI TITOLI: Mutuo Fondiario - Atto di erogazione a saldo - Atto di frazionamento del 08.12.2012 e Atto di frazionamento del 05.07.2013

DESCRIZIONE DEI TITOLI:

mutuo fondiario a SAL in data 13 novembre 2006 a rogito XXXX, Notaio in Lodi, rep. 27942, racc. 46193, registrato a Lodi in data 28/11/2006 al n. 7365 serie 1T, -

- atto di erogazione a saldo in data 26/01/2010, rep. 50748/31298 a rogito XXXX, registrato a Lodi il 5 febbraio 2010 al n. 884, serie 1T

- atto di frazionamento in data 8 dicembre 2012 ai nn. 54305/33796 a rogito XXXX, registrato a Lodi in data 19 dicembre 2012, ai nn. 18322/3304;

- atto di frazionamento in data 5 luglio 2013 rep. 54957/34176 a rogito XXXX, registrato a Lodi in data 8 luglio 2013 al n. 4113, serie 1T,

N.B. A margine risultano:

\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 412 DEL 05/02/2010 derivante da erogazione a saldo

\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18322/3304 DEL 27/12/2012 derivante da frazionamento in quota del 18/12/2012 Notaio XXXX Sede LODI Numero di repertorio 54305/33796

Foglio 12 Particella 887 Subalterno 2 quota n. 1 di euro 40.000,00 montante di euro 80.000,00 Foglio 12 Particella 887

Subalterno 5 quota n. 1 di euro 40.000,00 montante di euro 80.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 1 quota n. 1 di

euro 989.535,10 montante di euro 2.320.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 3 quota n. 1 di euro 989.535,10

montante di euro 2.320.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 4 quotan. 1 di euro 989.535,10 montante di euro

2.320.000,00 **Foglio 12 Particella 887 Subalterno 6 quota n. 1 di euro 989.535,10** montante di euro 2.320.000,00

\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9809/1564 DEL 12/07/2013 derivante da frazionamento in quota del 05/07/2013 Notaio XXXX Sede LODI Numero di repertorio 54957/34176.

Foglio 12 Particella 887 Subalterno 706 quota n. 1 di euro 101.460,00 montante di euro 203.000,00

Foglio 12 Particella 887 Subalterno 701 quota n. 1 di euro 101.460,00 montante di euro 203.000,00



**Foglio 12 Particella 887 Subalterno 6 quota n. 1 di euro 120.500,00** montante di euro 241.000,00 **Foglio 12 Particella 887 Subalterno 702 quota n. 1 di euro 120.500,00** montante di euro 241.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 703 quota n. 1 di euro 106.400,00 montante di euro 209.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 705 quota n. 1 di euro 106.400,00 montante di euro 209.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 3 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 708 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 710 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 711 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 712 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 713 quota n. 1 di euro 661.175,10 montante di euro 1.667.000,00.  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1944 DEL 29/08/2013 derivante da frazionamento in quota  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 589 DEL 31/03/2014 derivante da restrizione di beni  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4320/645 DEL 07/04/2014 derivante da frazionamento in quota del 14/03/2014 Notaio XXXX Sede LODI Numero di repertorio 55606/34614  
Foglio 12 Particella 887 Subalterno 721 quota n. I di euro 105.000,00 montante di euro 262.500,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 724 quota n. 1 di euro 105.000,00 montante di euro 262.500,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 715 quota n. 1 di euro 124.600,00 montante di euro 310.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 717 quota n. 1 di euro 124.600,00 montante di euro 310.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 716 quota n. 1 di euro 109.450,00 montante di euro 275.000,00  
Foglio 12 Particella 887 Subalterno 718 quota n. 1 di euro 109.450,00 montante di euro 275.000,00 Foglio 12 Particella 885 quota n. 1 di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00  
Foglio 12 Particella 886 quota n. 1 di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00  
Foglio 12 Particella 888 quota n. I di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00  
Foglio 12 Particella 887 Subalterno 3 quota n. 1 di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 719 quota n. 1 di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 720 quota n. 1 di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00 Foglio 12 Particella 887 Subalterno 722 quota n. 1 di euro 104.375,10 montante di euro 384.000,00  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 663 DEL 08/04/2014 derivante da restrizione di beni  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1375 DEL 01/07/2014 derivante da restrizione di beni  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1887 DEL 11/08/2014 derivante da restrizione di beni  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE.N..745.DEL 17/04/2015 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione e modifica condizioni atto di mutuo  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3931 DEL 07/11/2017 derivante da restrizione di beni  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1513 DEL 18/06/2021 derivante da restrizione di beni  
\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1548 DEL 18/09/2024 derivante da restrizione di beni  
.\* Comunicazione n° 714 del 17-03-2017 di estinzione parziale avvenuta il 23-02-2017. Cancellazione parziale eseguita in data 27-03-2017.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE NN.9054/6001 del 27/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO 06/05/2025 Numero di repertorio 525 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LODI Sede LODI A favore di XXXX Sede ROMA Codice fiscale X (Richiedente: XXXX, ROMA),  
contro **Debitore esecutato**

Grava su Sant'Angelo Lodigiano Foglio 12 Particella 887 Sub. 702 Particella 887 Sub. 6.

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: **Nessuna difformità.**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate	<b>€ 1.814,10</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>- € 16.254,97</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 6.1 Attuali proprietari:

### Dal 22/07/2013 ad oggi

A **Debitore esecutato**, la piena proprietà degli immobili Sant'Angelo Lodigiano Foglio 12 Particella 887 Sub. 702 Particella 887 Sub 702 e Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2013 Numero di repertorio 55016/34221 Notaio XXXX Sede LODI trascritto il 26/07/2013 nn. 10659/7044 da potere di XXXX Sede LODI Codice fiscale X.

## 6.2 Precedenti proprietari (al ventennio):

A XXXX, la piena proprietà degli immobili Sant'angelo Lodigiano Foglio 12 Particella 8, Sant'Angelo Lodigiano Foglio 12 Particella 11 Particella 604 Particella 716 sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 13/11/2006 Numero di repertorio 46192/27941 Notaio XXXX Sede LODI trascritto il 28/11/2006 nn. 28513/15919 da potere di XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX.

A XXXX, XXXX, XXXX, la quota pari a 1/8 ciascuno di piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per successione, in morte di XXXX, deceduto il 23/06/1997 registrata il 22/12/1997 al Numero di repertorio 49/176 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 19/11/1998 ai NN. 15248/9988 devoluta per legge, e successiva denuncia integrativa presentata all'Uff. del Registro di Lodi il 12/09/2006 Den. 8 Vol. 245 trascritta il 11/12/2006 nn. 29624/16530.

Risulta trascritta in data 07/02/2017 ai nn. 2256/1498 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXX, da parte degli eredi sigg.ri XXXX, XXXX, XXXX nascente da atto Notaio XXXX Sede LODI del 13/11/2006.

Risulta trascritta in data 02/04/2025 ai nn. 5493/3617 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXX, da parte degli eredi sigg.ri XXXX, XXXX, XXXX, nascente da atto Notaio XXXX Sede LODI del 13/11/2006.

In rettifica della formalità trascritta a Lodi il 07/02/2017 ai NN. 2256/1498 atto per causa di morte accettazione tacita di eredità.

La presente in rettifica alla nota già trascritta in data 07/02/2017 ai nn.2256/1498 con riferimento alle corrette quote dei soggetti di cui al quadro b della presente, il certificato di morte di XXXX trovasi allegato alla suddetta nota già trascritta.

A XXXX la quota di pertinenza pari a 4/8 di proprietà è pervenuta per successione legittima in morte del sig. XXXX Den. 75 Vol. 116 trascritta il 10/05/1962 nn. 2469/1735 N.B. **Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia P.E. n. 3803

### **DIA del 07/12/2006**

la società XXXX ha costruito un fabbricato in condominio in forza di D.I.A. protocollata dal Comune di Sant'Angelo Lodigiano del 07/12/2006 prot. N. 26309 da parte di XXXX, in qualità di Amministratore Unico della Società XXXX iscritta nel Registro Imprese di Lodi al n° - Partita IVA X. Progettista geometra XXXX. Variante in c.o. prot n. 4 del 07/12/2009 - sospensione cantiere il 03/12/2011

Prot. 23974 del 31/12/2009 sospensione lavori per integrazione tavole conteggi planovolumetrici e box.

**S.C.I.A. del 20/12/2011 PER OPERE DI FINITURA E MODIFICHE INTERNE:** diversa distribuzione di spazi interni e opere di completamento (posa dei serramenti, posa della pavimentazione esterna, realizzazione di muro di confine, posa di recinzione, posa di cancello carraio e di cancello pedonale) come da progetto allegato. L'esecutore dei lavori è: Cooperativa Edilizia XXXX, con sede in Sant'Angelo Lodigiano, P.IVA X. Denunciato all'U.T.E. di Sant'Angelo L. il 09/12/2012 prot. N. LO0067497

Collaudo statico dei lavori strutturali eseguiti a cura dell'ing. XXXX del 22/10/2012.

Variante SCIA del 20/12/2012 - piccole modifiche non strutturali, spostamenti di pareti e di porte.

Fine lavori del 02/07/2013 prot. N. 13130.

Agibilità del 04/07/2013 prot. N. 132040.



## Descrizione appartamento con box e cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con cantina e box.

**Appartamento** posto al piano secondo e composto da ingresso su ampio soggiorno con porta finestra e balcone, accesso diretto alla cucina. Il disimpegno a L mette in comunicazione le due camere di cui una con balcone, e i due bagni. Dispone di cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Il tutto censito presso il NCEU di detto Comune come segue:

### Debitore esecutato

Piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in SANT'ANGELO LODIGIANO (LO)

Foglio 12 Particella 887 Subalterno 702 Natura A2 Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA STATUTO n. SNC Piano S1-2.

Coerenze in contorno dell'appartamento: a N e con corte comune sub 1, vano scale appartamento sub 704 e appartamento sub 703.

\*Nota notarile: E' pure compresa nella presente vendita la quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni dello stabile, così come stabilito dall'art. 1117 del C.C. dandosi atto che fra le parti comuni sono compresi i mappali 8 e 885 del foglio 12 sul quale viene praticato l'accesso al condominio. Dette aree sono gravate da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mappali 9 - 12- 715- 714 e 796. Le spese di manutenzione di dette aree saranno sostenute anche dai fondi dominanti in proporzione di godimento.

L'edificio è stato ultimato nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa m. 2,73.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	25,05	1,00	25,05
Camera	Sup. reale netta	17,51	1,00	17,51
Cameretta	Sup. reale netta	12,56	1,00	12,56
Cucina	Sup. reale netta	8,72	1,00	8,72
Bagno 1	Sup. reale netta	5,51	1,00	5,51
Bagno 2	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
Disimpegno	Sup. reale netta	7,62	1,00	7,62
Cantina	Sup. reale netta	2,20	0,25	0,55
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>83,32</b>		<b>81,67</b>
	<b>Sup. reale lorda (+10%)</b>	<b>91,65</b>	<b>Sup. Commerciale (+10%)</b>	<b>90,00</b>
Balconi	Sup. reale netta	12,60	0,3	3,78
	<b>Sup tot. reale lorda</b>	<b>104,25</b>	<b>Sup. Tot. commerciale</b>	<b>(93,78) 94,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni in c.a., condizioni: non verificabili.  
*Strutture verticali:* In c.a. - non verificabili.  
*Travi:* In c.a. - non verificabili.  
*Solai:* tipologia: del tipo a travetti prefabbricati in laterocem. condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterizi e travetti in cls., condizioni: buone.  
*Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, con vetri doppi. Materiale: pvc, protezione: persiane in plastica, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.



*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni con interposto isolante, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: klinker, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: parquet nelle camere e monocottura nei bagni. Condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: blindata con anta singola a battente, materiale: legno e ferro, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampa singola interna a C con ascensore, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

#### Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, solo acqua calda, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non verificata.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non verificata.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, conformità: non verificata.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificata, condizioni: buone, conformità: non verificata.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Termico:* tipologia: autonomo con termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: non verificata. Caldaia interna  
*Aria condizionata* con split in vari ambienti dell'appartamento.

#### Accessori:

**Cantina** posta al piano terra-seminterrato. Non dispone di finestre per l'areazione. Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 2,20.  
La cantina è fisicamente e catastalmente collegata all'appartamento del piano secondo.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di monocottura, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

#### Descrizione autorimessa di cui al punto A.2

Posta al piano terra con accesso dal cortile con porta basculante ed accesso interno dal fabbricato tramite porta in metallo, come da scheda foto allegata. Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 24. Altezza 2,40 m.

#### Debitore esecutato

Piena proprietà 1/1 di autorimessa o rimessa in SANT'ANGELO LODIGIANO (LO)

Foglio 12 Particella 887 Subalterno 6 Natura C/6 Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA STATUTO n. SNC Piano Sl.

Coerenze in contorno dell'autorimessa box sub 5, cantina sub 3, corridoio comune delle cantine, vano scala, unità al sub, corsello e spazi di manovra al sub 1.

L'edificio è stato costruito nel 2013.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa (box)	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona (cosiddetta stima sintetica) attraverso il *calcolo semplificato con MCA*, per immobili che avessero la stessa tipologia e condizioni.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzia del Territorio, quotazioni OMI. Borsino immobiliare.

## 8.3. Valutazione corpi

### A.1 Appartamento con cantina e box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento con cantina e box (94+13)	107,00	€ 1.430,00	€ 153.000,00
	<b>107,00</b>		<b>€ 153.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1-2	Appartamento con cantina e box	107,00	€ 1.430,00	€ 153.000,00
		<b>107,00</b>		<b>€ 153.000,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 22.950,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 130.050,00**

Valore arrotondato a:

**€ 130.000,00**

Lodi 02/01/2026

Il perito

Arch. Angelo A. Archidiacono

