
TRIBUNALE DI LODI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

(per il tramite della procuratrice speciale OMISSIS)

Contro

OMISSIS

N° GEN. REP. 02/2025

Giudice Dott.: MASSIMO CAPOBIANCO

Custode Giudiziario: Dott.ssa Francesca Oltolini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396

Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F

con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23

telefono/fax: 0377-87760

cellulare: 338-2213269

e.mail: valferra@libero.it

pec: walter.ferrari@ingpec.eu



Beni in Zelo Buon Persico (Lodi) Via Melzo n°14/A

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento con annessi Box e Cantina, siti nel comune di Zelo Buon Persico (LO), Via Melzo n°14/A. L'Appartamento è situato al piano primo ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone. L'Appartamento possiede come pertinenze esclusive un Box ed una Cantina posti al piano interrato. L'edificio a cui appartengono i beni oggetto della presente stima è dotato di comodo ascensore. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **76,60**

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 76,60

La Superficie lorda complessiva della Cantina è pari a circa mq. 3,20

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 18,00

L'appartamento sviluppa un'altezza netta interna di circa m.2,70

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Melzo n°14/A.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Zelo Buon Persico (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 895 subalterno 17, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 78 mq - totale escluse aree scoperte 77 mq, posto al piano 1-S1, Via Melzo n°14/A, rendita: € 302,13.

Coerenze in contorno dell'appartamento: corsello comune su due lati, appartamento al sub.18, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento al sub.16.

Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Cantina: Coerenze in contorno della cantina: corridoio comune, cantina n°21, boxes sub. 4 e 3, cantina n°23, corridoio comune.

Il tutto come meglio in fatto.

Note: La cantina possiede gli stessi dati identificativi catastali dell'appartamento.

La cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.3,20 ed un'altezza netta interna di circa m.2,40.

A.2 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Zelo Buon Persico (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 895 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale Totale: 19 mq, posto al piano S1, Via Melzo n°16, rendita: € 42,14.

Coerenze in contorno del box: box al sub.6, corsello comune, box al sub.4, cantine n°21 e 19.

Il tutto come meglio in fatto.

Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.18,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,40.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** (per il tramite della procuratrice speciale **OMISSIS**) sono ubicati nel Comune di Zelo Buon Persico (LO).

Trattasi di un **Appartamento** ad uso residenziale con annessi **Box** e **Cantina**. L'Appartamento è situato al piano primo ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone. L'Appartamento possiede come pertinenze esclusive un Box ed una Cantina posti al piano interrato. L'edificio a cui appartengono i beni oggetto della



presente stima è dotato di comodo ascensore. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **76,60**

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 76,60

La Superficie lorda complessiva della Cantina è pari a circa mq. 3,20

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 18,00

L'appartamento sviluppa un'altezza netta interna di circa m.2,70

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Melzo n°14/A.

Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (scarso), spazi verdi (sufficiente), supermercato (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali i principali centri limitrofi: Milano, Lodi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili alla data del sopralluogo (19-02-2026) risultano essere occupati dal debitore esecutato con padre e figlio maggiorenne.

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 o altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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 a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 27/05/2005 ai nn. 13573/5876 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2005 ai nn. Reg.Gen.n°13936 e Reg.Part.n°3873. importo ipoteca: € 600.000,00 - importo capitale: € 200.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Zelo Buon Persico (LO), Foglio 3, mappale 895, subalterno 17; Foglio 3, mappale 895, subalterno 5.

Note. Si precisa che la predetta ipoteca è stata rinnovata con Iscrizione del 23-06-2025 ai nn. Reg.Gen.n°10837 e Reg.Part.n°2441.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 10/12/2024 ai nn. 4379 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 16/01/2025 ai nn. Reg.Gen.n°484 e Reg.Part.n°333.

Riferito limitatamente a: Comune di Zelo Buon Persico (LO), Foglio 3, mappale 895, subalterno 17; Foglio 3, mappale 895, subalterno 5.

Note: Si precisa che risulta ancora trascritto anche un altro Pignoramento in data



4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:** Difformità riscontrate: nessuna difformità.

4.3.2 **Conformità catastale:** Difformità riscontrate: nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.400,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: millesimi di proprietà totali: 70,24/000

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietario dal 05/05/2010 ad oggi in forza di atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni a firma di **OMISSIS** in data 05/05/2010 ai nn. 1401/2010 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 21/02/2011 ai nn. Reg.Gen.n°2843 e Reg.Part.n°1679.

Riferito limitatamente a: Comune di Zelo Buon Persico (LO), Foglio 3, mappale 895, subalterno 17; Foglio 3, mappale 895, subalterno 5.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS

proprietari dal 27-05-2005 al 05-05-2010 in forza di atto di compravendita a firma di **OMISSIS** in data 27/05/2005 ai nn. 13572/5875 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2005 ai nn. Reg.Gen.n°13935 e Reg.Part.n°7108.

Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/2 a OMISSIS

proprietari dal 10-07-2002 al 27-05-2005 in forza di atto di compravendita a firma di **OMISSIS** in data 10/07/2002 ai nn. 162220/14866 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/07/2002 ai nn. Reg.Gen.n°12968 e Reg.Part.n°7656.

7. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. n°48/00 presentata in data 05-06-2000 protocollo n°3212 inerente i lavori di costruzione di una palazzina residenziale, a nome di **OMISSIS**.

Certificato di Abitabilità del 27-06-2002 protocollo n°4379.

D.I.A. n°44/2002 presentata in data 24-06-2002 protocollo n°4378 inerente opere interne – spostamento tavolati, a nome di **OMISSIS**.

Descrizione **Appartamento con annessi Box e Cantina** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** con annessi **Box e Cantina**, siti nel comune di Zelo Buon Persico (LO), Via Melzo n°14/A. L'Appartamento è situato al piano primo ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone. L'Appartamento possiede come pertinenze esclusive un Box ed una Cantina posti al piano interrato. L'edificio a cui appartengono i beni oggetto della presente stima è dotato di comodo ascensore. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **76,60**

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 76,60

La Superficie lorda complessiva della Cantina è pari a circa mq. 3,20

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 18,00

L'appartamento sviluppa un'altezza netta interna di circa m.2,70

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Melzo n°14/A.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Zelo Buon Persico (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 895 subalterno 17, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 78 mq - totale escluse aree scoperte 77 mq, posto al piano 1-S1, Via Melzo n°14/A, rendita: € 302,13. Coerenze in contorno dell'appartamento: corsello comune su due lati, appartamento al sub.18, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento al sub.16.

Il tutto come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito intorno al 2000/2002

L'Appartamento presenta un'altezza netta interna di circa m.2,70

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	23,30	1,00	23,30
Angolo cottura	Sup. reale lorda	5,80	1,00	5,80
Disimpegno	Sup. reale lorda	2,90	1,00	2,90
Bagno	Sup. reale lorda	7,20	1,00	7,20
Camera da letto matrimoniale	Sup. reale lorda	17,50	1,00	17,50
Camera da letto	Sup. reale lorda	11,80	1,00	11,80
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,10	1,00	3,10
Balcone	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
Sup. reale lorda		76,60		74,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Fondazioni: tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: non verificabile, presuntivamente in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Plafoni: materiale: intonaco a civile, condizioni: sufficienti. *Note: Si precisa che, nei locali bagno e camera da letto matrimoniale, in alcuni punti del soffitto e dei muri perimetrali sono presenti segni e macchie di umidità.*

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone (i vetri sono doppi).

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco, successiva tinteggiatura e rivestimento in mattoni, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: buone.

Accessori:

A.1 Cantina: Coerenze in contorno della cantina: corridoio comune, cantina n°21, boxes sub. 4 e 3, cantina n°23, corridoio comune.
Il tutto come meglio in fatto.
Note: La cantina possiede gli stessi dati identificativi catastali dell'appartamento.
La cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.3,20 ed un'altezza netta interna di circa m.2,40.

Caratteristiche descrittive:

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

Pareti esterne: materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.



A.2 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Zelo Buon Persico (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 895 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale Totale: 19 mq, posto al piano S1, Via Melzo n°16, rendita: € 42,14.
Coerenze in contorno del box: box al sub.6, corsello comune, box al sub.4, cantine n°21 e 19.
Il tutto come meglio in fatto.
Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.18,00 ed un'altezza netta interna di circa m.2,40.

**Caratteristiche
descrittive:**

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: calcestruzzo rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale, nonché sulla base di dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato.

La valutazione complessiva del lotto è già comprensiva del valore della quota in millesimi di proprietà delle parti comuni dell'edificio.

La stima ha tenuto in considerazione la particolare situazione di sofferenza in cui si trova attualmente il mercato immobiliare.

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Appartamento:

Superficie Totale Appartamento = mq. 76,60

Superficie Commerciale Appartamento = mq. 74,10

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.800,00

Valore del Corpo Appartamento = € 133.380,00

Valore accessori:

Cantina = € 3.000,00 (a corpo)

Box = € 14.400,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 150.780,00 Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Zelo Buon Persico (LO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.



8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con annessi Cantina e Box: il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	74,10	€ 133.380,00	€ 133.380,00

Valore accessori: € 17.400,00

Valore complessivo intero: € 150.780,00

Valore complessivo diritto e quota: € 150.780,00

Valore della Stima = € 150.780,00

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:

€ 22.617,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazione per Regularizzazione Urbanistico-Edilizia

€ 0,00

Decurtazione per Regularizzazione Catastale

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 128.163,00

Livraga, 14 maggio 2026

Il Perito

Dott. Ing. Walter Ferrari

