
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 20/2026

LOTTO unico

Giudice Dr. **Massimo Capobianco**

Custode Giudiziario **Dr. Meazza Luigi Mario**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 42
C.F. RCCPRZ60H19B910L- P.Iva 08146940153*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57
telefono: 0377832843
cellulare: 3356551993
fax: 0377919752
email: patrizio.rocca@roccastudio.it*



Beni in Caselle Lurani, Via dei Livelli, n. 26

Lotto unico



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Caselle Lurani, via dei Livelli, n. 26.

Appartamento ubicato al piano primo di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile è di edificazione risalente Alla seconda metà degli anni duemila. Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da quattro locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone coperto. Le finiture interne, risalenti all'epoca di costruzione, sono di medio livello in sufficienti condizioni di manutenzione. **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 91,00 (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 3, particella 474, subalterno 16, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 87 (mq. 85 escluse le aree scoperte), rendita €. 361,52, scala A, piano 1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentata il 01/08/2007 prot. n. LO0058369 e variazione nel classamento del 01/08/2008 pratica n. LO0051564.

Coerenze:

a nord est vuoto su corte comune e parti comuni;
a sud est vuoto su parti comuni, vano scala comune, altra unità della particella 474 e vuoto su parti comuni;
a sud ovest vuoto su parti comuni;
a nord ovest vuoto su parti comuni, altra unità della particella 474 e vuoto su parti comuni.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola in comune di Caselle Lurani, via dei Livelli, n. 26.

Autorimessa singola ubicata al piano seminterrato in corpo di fabbrica dedicato di un solo piano. L'immobile è accessibile da via dei Livelli attraverso corsello comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 14,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 3, particella 474, subalterno 53, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 12, superficie totale mq. 14, rendita €. 31,61, piano S1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentata il 01/08/2007 prot. n. LO0058369 e variazione nel classamento del 01/08/2008 pratica n. LO0051564.

Coerenze:

a nord est corsello comune;
a sud est altra unità della particella 474;



a sud ovest particella 465;
a nord ovest altra unità della particella 474.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ambito residenziale Consolidato.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: ambiti prevalentemente residenziali e agricoli.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 07/04/2026 gli **immobili risultavano occupati dal debitore.**

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:*

concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 01/02/2006
n. rep. 57092/17808, iscritto a Lodi il 20/02/2006 ai nn. 3727.

Capitale €. 4.000.000,00.

Interessi €. 2.000.000,00.

Totale €. 6.000.000,00.

Durata 30 anni.

Ipoteca Annotata in data 18/12/2007 rep. 59299/34441, trascritta a Lodi in data 16/01/2008 ai nn. 1213/274 per “Frazionamento in quota”. Con detta annotazione risulta attribuita ai beni oggetto di perizia una quota di mutuo di €. 120.000,00 e una quota di ipoteca di €. 180.000,00.

Si precisa che detta ipoteca ad oggi non risulta rinnovata sui



beni oggetto della presente procedura ne risultano annotazioni per restrizione dei beni o cancellazioni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da:

verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi del 26/01/2026 n. rep. 27, trascritto a Lodi il 18/02/2026 ai nn. 2513/1691.

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:*

Il complesso residenziale a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è di edificazione risalente alla seconda metà degli anni 2000 con **Permesso di costruire Convenzionato** in data 1 febbraio 2006 rep. 159 e successive varianti elencate al successivo punto 7.

La documentazione relativa alla costruzione allo stato attuale non risulta reperibile comunale come da dichiarazione di negatività rilasciata dal comune di Caselle Lurani in data 20/05/2026 qui allegata. Le sole pratiche presenti in archivio e consegnate al sottoscritto sono: richiesta di certificato di Agibilità e Denuncia di fine dei Lavori.

Per quanto sopra espresso, non è possibile accertare in sede di perizia la conformità edilizia dei beni. Tuttavia si evidenzia che la costruzione è relativamente recente e che i beni in oggetto risultano conformi alla planimetria catastale

I costi per la sanatoria di eventuali difformità che dovessero rilevarsi in epoca successiva, a seguito del reperimento della documentazione edilizia, sono da considerarsi compresi nell'abbattimento del valore del bene, pari al 15%, applicato al successivo punto 8.4.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.



Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia rilasciata dall'amministrazione comunale (allegato E) e alla documentazione fotografica (allegato B).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catasto Terreni.

Il fabbricato a cui appartengono le unità oggetto di procedura è rappresentato in mappa la qualità catastale del mappale è compatibile con lo stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al Catasto Terreni.

Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari risultano denunciate e censite, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul Pignoramento per consistenza, individuazione degli immobili ed intestazione.

La rappresentazione grafica sulle planimetrie catastali è conforme allo stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al Catasto Fabbricati.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili fanno parte di un supercondominio denominato “COMPLESSO RESIDENZIALE GIOVANNI NAZZARI” e di un condominio denominato “TULIPANO”, ubicati in Caselle Lurani, via dei Livelli, n. 26. 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 09/03/2026 (allegato H).

Relativamente al supercondominio NAZZARI:

- spese condominiali ordinarie bilancio consuntivo 2025/2026: **€. 254,13.**

Relativamente al condominio TULIPANO:

- spese condominiali ordinarie bilancio consuntivo 2025/2026: **€. 1.620,80.**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DAL 18/12/2007 AD OGGI:

- omissis.

Proprietario dal 18/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 18/12/2007 n. rep. 59305/34443, trascritto a Lodi in data 21/12/2007 ai nn. 30072/15134.

6.2 Precedenti proprietari:

DA ANTE VENTENNIO AL 18/12/2007:

- omissis.

Proprietario dal 1 febbraio 2006 al 18/12/2007 in forza di atto di permuta in data 01/02/2006 n. rep. 57091/17807, trascritto a Lodi in data 20/02/2006 ai nn. 3726/1996 e rettificato in data 10/12/2007 n. rep. 60107/20033 trascritto a Lodi in data 02/01/2008 ai nn. 53/9. Con il suddetto atto la società acquisiva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si evidenzia che la documentazione relativa alla costruzione non è reperibile nell'archivio comunale come da dichiarazione di negatività rilasciata dal comune di Caselle Lurani in data 20/05/2026 e qui allegata. Le sole pratiche presenti in archivio e consegnate al sottoscritto sono: richiesta di certificato di Agibilità e Denuncia di fine dei Lavori. (all. E documentazione edilizia e urbanistica). Di seguito si elencano le pratiche edilizie relative al bene citate nell'atto di provenienza a firma di Massimo Napolitano in data 18/12/2007 n. rep. 59305/34443, trascritto a Lodi in data 21/12/2007 ai nn. 30072/15134.

- **Permesso di costruire Convenzionato** a firma Giovanni Andreassi stipulato in data 1 febbraio 2006 rep. 159 e volturato alla parte venditrice in data 13 febbraio 2006 prot. 743.

- **Denuncia d'Inizio Attività** presentata in data 6 dicembre 2006 prot. 5380 per "varianti interne alla palazzina A".



- **Denuncia d'Inizio Attività** presentata in data 25 agosto 2006 prot. 3610 e in data 16 luglio 2007 prot. 3119, entrambe per “varianti interne alla palazzina B”.

- **Denuncia di ultimazione dei lavori in data 28/09/2007 n. prot. 4167.**

- **Richiesta di Certificato di Agibilità in data 28/09/2007 n. prot. 4166.**

(allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in comune di Caselle Lurani, via dei Livelli, n. 26.

Appartamento ubicato al piano primo di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile è di edificazione risalente alla seconda metà degli anni duemila. Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'abitazione è composta da quattro locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone coperto. Le finiture interne, risalenti all'epoca di costruzione, sono di medio livello in sufficienti condizioni di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 91,00 (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:

intestato:

Foglio 3, particella 474, subalterno 16, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 87 (mq. 85 escluse le aree scoperte), rendita €. 361,52, scala A, piano 1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentata il 01/08/2007 prot. n. LO0058369 e variazione nel classamento del 01/08/2008 pratica n. LO0051564.

Coerenze:

a nord est vuoto su corte comune e parti comuni;

a sud est vuoto su parti comuni, vano scala comune, altra unità della particella 474 e vuoto



su parti comuni;
a sud ovest vuoto su parti comuni;
a nord ovest vuoto su parti comuni, altra unità della particella 474 e vuoto su parti comuni.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Urbani Consolidati **“Tessuto Urbano Consolidato Residenziale Semi Intensivo” (art. 23 e 24 P.d.R.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Caselle Lurani (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	sup. lorda	85,00	1,00	85,00
balcone coperto	sup. lorda	6,00	0,30	1,80
Sup. reale lorda		91,00		86,80

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: pvc/alluminio; protezione: tapparelle avvolgibili; materiale: plastica; condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato e legno/vetro; condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina; materiale: ceramica; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni e conformità: da verificare.

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni e conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: caloriferi in ghisa; condizioni e conformità: da verificare.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola in comune di Caselle



Lurani, via dei Livelli, n. 26.

Autorimessa singola ubicata al piano seminterrato in corpo di fabbrica dedicato di un solo piano. L'immobile è accessibile da via dei Livelli attraverso corsello comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 14,00.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 3, particella 474, subalterno 53, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 12, superficie totale mq. 14, rendita €. 31,61, piano S1. Dati derivanti da superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentata il 01/08/2007 prot. n. LO0058369 e variazione nel classamento del 01/08/2008 pratica n. LO0051564.

Coerenze:

a nord est corsello comune;

a sud est altra unità della particella 474;

a sud ovest particella 465;

a nord ovest altra unità della particella 474.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile è identificato in Ambiti Urbani Consolidati **“Tessuto Urbano Consolidato Residenziale Semi Intensivo” (art. 23 e 24 P.d.R.)**”.

Norme tecniche ed indici si rimanda all'allegato estratto da P.G.T. del Comune di Caselle Lurani (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	sup. lorda	14,00	0,50	7,00
Sup. reale lorda		14,00		7,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante; materiale: alluminio; condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata

Giudice Dr. Massimo Capobianco
Curatore/Custode: Dr. Meazza Luigi Mario
Perito: Geom. Patrizio Rocca



tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi e Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Caselle Lurani; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

8.3. Valutazione corpi

A appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	85,00	€. 1.060,00	€. 90.100,00
balcone	1,80	€. 1.060,00	€. 1.908,00
	86,80	€. 1.060,00	€. 92.008,00
Valore corpo			€. 92.008,00
Valore complessivo intero			€. 92.008,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 92.008,00

B autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti applicando alle stesse un valore unitario (si veda tabella allegato H):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	7,00	€. 1.060,00	€. 7.420,00
	7,00	€. 1.060,00	€. 7.420,00
Valore corpo			€. 7.420,00



Valore complessivo intero	€. 7.420,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 7.420,00

Riepilogo

	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	€. 92.008,00	€. 92.008,00
B	autorimessa	€. 7.420,00	€. 7.420,00
totale		€. 99.428,00	€. 99.428,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€. 14.914,20

8.5.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 84,513,80 (arrotondato)

€. 84.000,00

Allegati alla perizia **PRIVACY - LOTTO unico:**

“A” - **prospetto riepilogativo;**

“B” - **documentazione fotografica;**

“C” - **planimetria del bene con punti di presa fotografica.**

Relazione in data 21 maggio 2026



il perito **Geom. Patrizio Rocca**

