
TRIBUNALE DI LODI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

(nella sua qualità di procuratrice di OMISSIS)

Contro

OMISSIS

N° GEN. REP. 189/2025

Giudice Dott.: MARIA RULLO

Custode Giudiziario: Avv. Aldo Marco Luciani

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 Caselle Lurani (Lodi) Via Laghetto n°20

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento con annesso Box, siti nel comune di Caselle Lurani (LO), Via Laghetto n°20. L'Appartamento è situato al piano rialzato ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e due balconi. L'Appartamento possiede anche come pertinenza esclusiva un Box posto al piano seminterrato. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **86,20**

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 86,20

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 27,50

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

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Laghetto n°20.

Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Caselle Lurani (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 300 subalterno 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 90 mq - totale escluse aree scoperte 87 mq, posto al piano T., Via Laghetto n°20, rendita: € 232,41 (per l'appartamento).

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: appartamento di terzi al n°2, pianerottolo e vano scala comuni, prospetti su cortile comune per due lati, passaggio comune.

Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Caselle Lurani (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 300 subalterno 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq., superficie catastale Totale: 24 mq, posto al piano S1, Via Laghetto n°20, rendita: € 63,21.

Coerenze da nord in senso orario del box: autorimessa di terzi al n°10, vano scala comune, cortile comune, autorimessa di terzi al n°12, passaggio comune.

Il tutto come meglio in fatto.

Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.27,50 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** (nella sua qualità di procuratrice di **OMISSIS**) sono ubicati nel Comune di Caselle Lurani. (LO).

Trattasi di un **Appartamento** ad uso residenziale con annesso **Box**. L'Appartamento è situato al piano rialzato ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e due balconi. L'Appartamento possiede anche come pertinenza esclusiva un Box posto al piano seminterrato. L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **86,20**

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 86,20

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 27,50

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

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Laghetto n°20.

Caratteristiche zona: periferica (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 (24-04-2026) risultano essere occupati dal debitore esecutato.

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**, a firma di **OMISSIS** in data 03/12/2010 ai nn. 37553/18512 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 16/12/2010 ai nn. Reg.Gen.n°21313 e Reg.Part.n°5392.
importo ipoteca: € 187.500,00 - importo capitale: € 125.000,00
Riferito limitatamente a: Comune di Caselle Lurani (LO), Foglio 3, mappale 300, subalterno 2; Foglio 3, mappale 300, subalterno 12.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 30/12/2025 ai nn. 4226/2025 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 13/01/2026 ai nn. Reg.Gen.n°309 e Reg.Part.n°239.
Riferito limitatamente a: Comune di Caselle Lurani (LO), Foglio 3, mappale 300, subalterno 2; Foglio 3, mappale 300, subalterno 12.

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 € 1.300,00

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

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: millesimi di proprietà totali: 19,05/000

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 03/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio

OMISSIS in data 03/12/2010 ai nn. 37552/18511 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 16/12/2010 ai nn. Reg.Gen.n°21312 e Reg.Part.n°11992.

Riferito limitatamente a: Comune di Caselle Lurani (LO), Foglio 3, mappale 300, subalterno 2;

Foglio 3, mappale 300, subalterno 12.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/4 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/4 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/4 a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per 1/4 a OMISSIS

proprietari dal 31-01-1991 al 03-12-2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio

OMISSIS in data 31/01/1991 ai nn. 3223/25809 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 14/02/1991 ai nn. Reg.Gen.n°2198 e Reg.Part.n°1494.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n°474/89 protocollo n°1479/89 rilasciata in data 16-12-1989 inerente i lavori di costruzione di una palazzina residenziale e di n°6 appartamenti – EDIFICIO F, a nome di **OMISSIS**.

CONCESSIONE EDILIZIA n°497/90 protocollo n°1043 del 04-05-1990 inerente i lavori di costruzione di una rampa di gradini per accedere agli appartamenti del piano rialzato, a nome di **OMISSIS**.

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 21-01-1991 protocollo n°2471/90.

CONCESSIONE EDILIZIA n°516/90 variante protocollo n°2256 rilasciata in data 11-12-1990 inerente i lavori relativi ad alcune modifiche di tavolati interni, a nome di **OMISSIS**.

Descrizione Appartamento con annesso Box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento con annesso Box, siti nel comune di Caselle Lurani (LO), Via Laghetto n°20.

L'Appartamento è situato al piano rialzato ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e due balconi.

L'Appartamento possiede anche come pertinenza esclusiva un Box posto al piano seminterrato.

L'Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **86,20**

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq. 86,20

La Superficie lorda complessiva del Box è pari a circa mq. 27,50

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

L'accesso al fabbricato a cui appartengono tali immobili avviene da Via Laghetto n°20.



Tali immobili sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Caselle Lurani (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 300 subalterno 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 90 mq - totale escluse aree scoperte 87 mq, posto al piano T., Via Laghetto n°20, rendita: € 232,41 (per l'appartamento).

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: appartamento di terzi al n°2, pianerottolo e vano scala comuni, prospetti su cortile comune per due lati, passaggio comune.

Il tutto come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito intorno al 1990

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	23,50	1,00	23,50
Cucina	Sup. reale lorda	12,30	1,00	12,30
Disimpegno	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
Bagno	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
Camera da letto	Sup. reale lorda	15,80	1,00	15,80
Camera da letto	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,50	1,00	3,50
Balcone (soggiorno)	Sup. reale lorda	4,80	0,50	2,40
Balcone (soggiorno)	Sup. reale lorda	2,40	0,50	1,20
Sup. reale lorda		86,20		82,60

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:



<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco a civile, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti (i vetri sono doppi).
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco, successiva tinteggiatura e rivestimento in mattoni, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: buone.

A.2 Box: Identificato al catasto fabbricati del Comune di Caselle Lurani (LO): intestato a **OMISSIS**, Foglio 3 mappale 300 subalterno 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq., superficie catastale Totale: 24 mq, posto al piano S1, Via Laghetto n°20, rendita: € 63,21.

Coerenze da nord in senso orario del box: autorimessa di terzi al n°10, vano scala comune, cortile comune, autorimessa di terzi al n°12, passaggio comune.

Il tutto come meglio in fatto.

Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.27,50 ed un'altezza netta interna di circa m.2,20.

Caratteristiche descrittive:

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

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 comproprietà 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. 86,20

Superficie Commerciale Appartamento = mq. 82,60

Valore di stima al mq. = €/mq. 800,00

Valore del Corpo Appartamento = € 66.080,00

Valore accessori:

Box = € 15.000,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 81.080,00 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 Caselle Lurani (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 annesso 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	82,60	€ 66.080,00	€ 66.080,00

Valore accessori: € 15.000,00

Valore complessivo intero: € 81.080,00

Valore complessivo diritto e quota: € 81.080,00

Valore della Stima = € 81.080,00

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:

€ 12.162,00

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 Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia

€ 0,00

Decurtazione per Regolarizzazione 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:

€ 68.918,00

Livraga, 20 maggio 2026

Il Perito

Dott. Ing. Walter Ferrari

