

... contro ...

TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

...
contro

...

N. Gen. Rep. **000153/25**

Giudice Dr. MASSIMO CAPOBIANCO
Custode Giudiziario Dr. GUARNIERI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luca Cambiè
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 413 iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 37
C.F. CMBLCU76H29E648A

con studio in Lodi (Lodi)

Via Magenta, 57

telefono: 0371564063 - fax: 0371548486

email: ing.cambie@gmail.com



**Beni in Caselle Lurani, Fraz. Calvenzano, Via Santa Maria
Nascente, 10**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Caselle Lurani (LO), Via Santa Maria Nascente 10.
Posto al piano primo, l'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto.
L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento è autonomo con termosifoni. Il bagno è completo, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in legno e vetro protetti da persiane in legno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50 mq** e l'area ad uso esclusiva di cui al mapp. 144 sub. 701 sviluppa una superficie di **44 mq**.
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 9 mappale 12 subalterno 705, graffata alla part. 144 sub. 701, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, posto al piano 1, rendita: 77.47 €
Coerenze in sol corpo: beni di terzi, beni di terzi, cortile stessa ditta, beni di terzi.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito (di fatto utilizzato come autorimessa) sito in Caselle Lurani (LO), Via Santa Maria Nascente 10.
Posto al piano terra, il locale è composto da un solo ambiente dotato di basculante rivestita in legno necessitante di manutenzione, all'interno la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono semplicemente intonacate.
L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32 mq**.
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 9 mappale 12 subalterno 706, categoria C/2, superficie 38 mq, posto al piano T, rendita: 41,21 €
Coerenze in sol corpo: beni di terzi, beni di terzi, cortile stessa ditta, beni di terzi.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Caselle Lurani (LO), prospiciente Via San Mauro, ricadente nell'ambito urbanistico del Nucleo di Antica Formazione (rif. Art. 20 delle NTA del PGT).
Il terreno risulta completamente recintato, ad eccezione dell'ingresso carraio, in parte l'area è caratterizzata dalla presenza di un getto in calcestruzzo ed in parte da terreno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57 mq**.
L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 9 mappale 153, semin. Irrig. Classe 1, r.a. 0.56 €, r.d. 0.62 €.
Coerenze in sol corpo: beni di terzi, strada privata di terzi, Via San Mauro, beni di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona rurale con disponibilità di parcheggi, non comoda per tutti i servizi.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo tecnico il compendio immobiliare risultava in parte occupato da terzi (appartamento al sub. 705) in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 01.01.2022 e registrato in data 28.03.2022 al n. 448 serie 3T per un canone annuo di € 4.560,00 e prima scadenza al 30.12.2025. Il contratto di cui sopra risulta opponibile alla procedura esecutiva. Mentre il resto del compendio era utilizzato dagli attuali proprietari.

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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ... del 29 marzo 2007 repertorio n. 11576/3573 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 5 aprile 2007 al numero generale 8569 e al numero particolare 2470 a favore di ... con sede in ...C.F. ..., per capitale di € 130.000,00 e ipoteca complessiva di € 260.000,00.



... contro ...

Pignoramenti:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Lodi del 19 settembre 2025 repertorio n. 2950 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 6 ottobre 2025 al numero generale 17266 e al numero particolare 11536 a favore di ... con sede in ... C.F.

...

4.1.1. Altre trascrizioni: Nessuna**4.1.2. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: con il solo riferimento al deposito al piano terra si segnala che lo stesso risulta collegato direttamente alla proprietà di terzi non oggetto di valutazione per la presenza di due passaggi pedonali; si renderà necessaria la messa in pristino dello stato autorizzato, provvedendo in primis alla presentazione di una pratica in sanatoria e poi al tamponamento degli stessi per l'intero spessore della muratura per un costo complessivo di € 4.000,00 (spese tecniche – sanzione – opere edili).

4.2.2. Conformità catastale: A seguito dell'esecuzione di quanto sopra dal punto di vista catastale non sarà necessario provvedere ad aggiornamenti della scheda relativa al deposito.

Si segnala però che il terreno di cui al mapp. 153 risulta tuttora intestato al Sig. Uppi Ugo e pertanto si renderà necessaria una voltura catastale dello stesso per un costo complessivo di 200,00 €.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

... nata in ... in data ... C.F. per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ... nato a ... in data ... C.F. per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ... nato a ... in data ... C.F. ... per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà.

A ... nato a ... in data ... C.F. ... per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ... nato a ... (LO) in data ... C.F. ... per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ... nata in ... in data ... C.F. ... per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 9 Particella 144 Subalterno 701, graffato con Foglio 9 Particella 12 Subalterno 705, NCEU Foglio 9 Particella 12 Subalterno 706, NCT Foglio 9 Particella 153, NCT Foglio 9 Particella 144 sono pervenuti per successione non trascritta in morte di ... nato a ... in data ... C.F. ... e deceduto in data ...

N.B.: atto giudiziario di accettazione espressa di eredità del Tribunale Di Lodi del 29 maggio 2019 repertorio n. 192 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 21 febbraio 2025 al numero di registro generale 2571 e numero di registro particolare 1712 da ... nato a ... in data ... C.F. ... e deceduto in data

6.2 Precedenti proprietari:

A ... nata in ... in data ... C.F. ... e ... nato a ... in data ... C.F. ... gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio ... del 26 settembre 1994 repertorio n. 101603 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 13 ottobre 1994 al numero di registro generale 12826 e numero di registro particolare 8278 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'ultima pratica relativa all'appartamento in valutazione è la Concessione Edilizia n. 784/2000 del 18.06.2001.

COMPENDIO IMMOBILIARE

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Caselle Lurani (LO), Via Santa Maria Nascente 10.

Posto al piano primo, l'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto.

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è presente impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento è autonomo con termosifoni. Il bagno è completo, la pavimentazione è in ceramica, i serramenti sono in legno e vetro protetti da persiane in legno.



... contro ...

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50 mq** e l'area ad uso esclusiva di cui al mapp. 144 sub. 701 sviluppa una superficie di **44 mq**.

L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 9 mappale 12 subalterno 705, graffata alla part. 144 sub. 701, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, posto al piano 1, rendita: 77.47 €

Coerenze in sol corpo: beni di terzi, beni di terzi, cortile stessa ditta, beni di terzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito (di fatto utilizzato come autorimessa) sito in Caselle Lurani (LO), Via Santa Maria Nascente 10.

Posto al piano terra, il locale è composto da un solo ambiente dotato di basculante rivestita in legno necessitante di manutenzione, all'interno la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono semplicemente intonacate.

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32 mq**.

L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 9 mappale 12 subalterno 706, categoria C/2, superficie 38 mq, posto al piano T, rendita: 41,21 €

Coerenze in sol corpo: beni di terzi, beni di terzi, cortile stessa ditta, beni di terzi.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Caselle Lurani (LO), prospiciente Via San Mauro, ricadente nell'ambito urbanistico di Nucleo di Antica Formazione (art. 20 delle NTA del PGT). Il terreno risulta completamente recintato, ad eccezione dell'ingresso carraio, in parte l'area è caratterizzata dalla presenza di un getto in calcestruzzo ed in parte da terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57 mq**.

L'unità risulta identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 9 mappale 153, semin. Irrig. Classe 1, r.a. 0.56 €, r.d. 0.62 €.

Coerenze in sol corpo: beni di terzi, strada privata di terzi, Via San Mauro, beni di terzi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Valore al mq: 1.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico di Caselle Lurani

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	50,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
	Area esclusiva	4,40	€ 5.280,00	€ 5.280,00
B	Deposito	32,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00
C	Terreno	57,00	€ 6.840,00	€ 6.840,00
TOTALE				91.320,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.698,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.200,00

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



... contro ...

cui si trova:

€ 73.422,00

il perito
Ing. Luca Cambiè

