

**TRIBUNALE DI LODI**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

**contro**

\*\*\*

N. Gen. Rep. **122/2024**

**- Lotti 3**

**Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO**  
**Custode Giudiziario: Dr. Pierluigi CARABELLI**

**ELABORATO PERITALE**

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Tecnico incaricato:</b><br/>Ing. GIORGIO MONDONICO<br/><i>iscritto all'Albo della provincia di Lodi al n.492</i><br/><i>C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0515939061</i></p> <p><i>con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1</i><br/><i>cellulare: 3403659773</i></p> | <p><b>Tecnico Incaricato dell'aggiornamento:</b><br/><b>Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI</b><br/><i>Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati</i><br/><i>della Provincia di Lodi al n.395</i><br/><i>Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40</i><br/><i>C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960</i></p> <p><i>con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10</i><br/><i>telefono 037191921</i><br/><i>cellulare:3393688267</i><br/><i>e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Premesse:

La presente Relazione peritale costituisce integrazione della prima versione depositata dall'Ing. Giorgio MONDONICO e fatta oggetto di osservazioni da parte dell'Avv. Alberto LENTI in data 30/06/2025, per conto del Debitore esecutato; nel corpo della Relazione più semplicemente richiamate con la dizione *Osservazioni*.

Quanto sopra, in ottemperanza del dispositivo del Giudice dell'Esecuzione in data 06/11/2025.

**Le modifiche al testo sono limitate allo stretto necessario in relazione alle *Osservazioni* e la revisione non prende in considerazione le valutazioni se non nei limiti della quantificazione degli abusi edilizi e dell'andamento del mercato immobiliare, in quanto estranee alle *Osservazioni* stesse e alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione.**

**Beni immobili siti in CODOGNO**

**Via Garibaldi n.8**

**LOTTO 3**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con sottotetto in Codogno (LO), Via Garibaldi n. 8.

Trattasi di appartamento con sottotetto, sostanzialmente al rustico, accessibile da vano scala comune.

L'appartamento al piano secondo è costituito da: soggiorno, pranzo cucina, disimpegni, due bagni e camera da letto oltre terrazzo.

Il sottotetto è collegato dall'interno dell'appartamento sottostante.

Identificato al Catasto Fabbricati come segue.

**Intestazione:**

\*\*\*,

**Descrizione:**

- **Foglio 25 Mappale 177, Subalterno 706**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 115 mq, superficie catastale 195 mq, rendita 285,08 €;
- **Foglio 25, Mappale 177, Subalterno 708**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq, rendita 340,86 €;

**Coerenze, da Nord in linea di contorno del sub.706:**

Via Garibaldi, proprietà al mappale 182, sottostante tetto con al di là cortile proprietà di terzi e altra unità immobiliare, proprietà al mappale 177.

**Coerenze, da Nord in linea di contorno del sub.708:**

Via Garibaldi, proprietà al mappale 182, sottostante tetto con al di là cortile proprietà di terzi e altra unità immobiliare, vano scala comune e proprietà al mappale 177.

**Nota:**

- La planimetria catastale del sub.706 è quella riconducibile alla VARIAZIONE per DIVISIONE del 24/09/2003 Pratica n. 57376 in atti dal 24/09/2003 (n. 4093.1/2003).
- La planimetria catastale del sub.708 è quella riconducibile alla VARIAZIONE per MIGLIORE IDENTIFIC. CATASTALE del 21/04/2004 Pratica n. LO0017912 in atti dal 21/04/2004 (n. 2732.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido, farmacia, negozi al dettaglio, centro commerciale, scuola elementare, scuola materna.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi:** principalmente residenziali

**Collegamenti pubblici:** autobus, ferrovia.

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero

#### 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:** nessuno

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 nel ventennio

4.2.1.1. L'ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca iscritta a Lodi il 18/12/2003 al n.6459 particolare, a garanzia di finanziamento – a favore di \*\*\* contro \*\*\* per la quota 1/1 e \*\*\*, per la quota di 1/1 - in forza di atto in data 26/11/2003 n.38846 di repertorio Notaio \*\*\* di Codogno, iscritta a Lodi il 16/11/2023 ai nn.18858/3614.  
*Nota: la formalità grava sull'unità distinta con il sub.706 (ex parte sub.506).*

4.2.1.1. L'ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca iscritta a Lodi il 14/06/2004 al n.3069 particolare, a garanzia di finanziamento – a favore di \*\*\* contro \*\*\* proprietario, \*\*\* proprietario e \*\*\*, per la quota di 1/1 - in forza di atto in data 14/05/2004 n.39509 di repertorio Notaio \*\*\*, iscritta a Lodi il 28/05/2024 ai nn.8629/1581.  
*Nota: la formalità grava sull'unità distinta con il sub.708.*

###### 4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. *Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di \*\*\* contro \*\*\* proprietaria per l'intero - con atto Giudiziario Tribunale di Lodi in data 28/05/2024 n.2057 di repertorio, trascritto a Lodi il giorno 08/07/2024 ai nn.11364/8003.*

*Nota: in accoglimento Osservazione 3.*

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:

*Sono state riscontrate le seguenti difformità:*

*Il sottotetto è stato compartimentato, pur restando al rustico*

**Sanabili mediante:**

*Sanatoria edilizia ex art.6 bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380.*

**Costi stimati:**

| Fonte               | Codice  | descrizione                                                                                                         | u.m | quantità | costo unitario | costo totale      |
|---------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|----------------|-------------------|
| A corpo             | A corpo | Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria e Direzione Lavori secondo quando definito nella pratica       |     | 1        | 2'500.00       | € 2'500.00        |
| Art.6bis DPR 380/01 |         | Sanzione amministrativa: stimata nel valore minimo perché si ritiene non verificato l'incremento di valore del bene |     | 1        | 1'000.00       | € 1'000.00        |
|                     |         | <b>Sommano</b>                                                                                                      |     |          |                | <b>€ 3'500.00</b> |
|                     |         | <b>Che si arrotonda</b>                                                                                             |     |          |                | <b>€ 4'000.00</b> |

**Nota:** aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione (“...apportando le modifiche opportune anche ...”).

Si segnala inoltre che è stata emessa dal Comune di Codogno un'Ordinanza in data 11/02/2019 in questi termini:

**“ordina**

ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. mod. al sig. \*\*\*ed alla società \*\*\*, in qualità di proprietari, la rimozione dell'assito in legno e del telo posizionati a copertura del pergolato aperto esistente nell'area di pertinenza di una unità immobiliare ad uso commerciale situata a Codogno (CO) in Via Garibaldi n.8, in quanto trattasi di interventi eseguiti in assenza del necessario titolo abilitativo di carattere edilizio e comportanti una variazione non ammessa:

- degli indici urbanistici (Superficie Coperta) stabiliti dal vigente P.G.T.;
- dei parametri igienico sanitari (Rapporti Areo-illuminanti) dei locali interni all'unità immobiliare stabiliti dal Titolo III del vigente R.L.I.

**dispone pertanto**

il ripristino, a cura e spese dei proprietari sopra individuati, dello stato dei luoghi coerentemente a quanto autorizzato con il permesso di costruire n. COS-011/2006 rilasciato in data 28 giugno 2006 (prot. n. 9800, pr. ed. n. 102/06), da effettuarsi entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della presente ordinanza e da documentare, entro i successivi 5 (cinque) giorni, depositando apposita documentazione fotografica presso il protocollo generale del Comune di Codogno

**applica**

al sig. \*\*\*ed alla società \*\*\*, la sanzione pecuniaria complessiva di € 516,00 (cinquecentosedici/00) prevista dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod., da versarsi in relazione alla quota di proprietà del bene immobile, mediante accredito su conto corrente bancario identificato dal codice IBAN n. IT 87 D 05034 32950 000 000 000 278 ed intestato a “SERVIZIO TESORERIA COMUNE DI CODOGNO”, indicando nella causale la dicitura “SANZIONE PECUNIARIA PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO - PR. ED. N. 102/16”.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta inoltre in corso un nuovo Procedimento sul medesimo manufatto per violazione delle distanze dai confini.

*A norma dell'art.9 bis, comma 1-ter, del D.P.R. 06/06/2001 n.380, la difformità non incide sullo stato legittimo dell'unità immobiliare né sulla sua commerciabilità ma i costi di rimessa in pristino gravano sull'intero Condominio. Questi ultimi, in mancanza di Tabelle millesimali, non vengono al momento quantificati ma fatti rientrare nella decurtazione forfettaria del valore di stima del 15%, trattata nel paragrafo finale, sul valore del prezzo base d'asta.*

*Nota: in risposta a Osservazione punto 6 e pag.6. Cfr. B5\_Ordinanza Comunale.*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

***Sono state riscontrate le seguenti difformità:***

*Il sottotetto è stato compartimentato, pur restando al rustico*

***Sanabili mediante:***

*Il sottotetto è classato in categoria C/2 (magazzini e depositi) e la rendita catastale è determinata in funzione della superficie anziché dei vani. Ciò premesso, richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è necessario aggiornare catastalmente l'unità immobiliare perché la differente conformazione interna del bene non incide sul classamento e quindi sulla rendita.*

*Nota: aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione ("...apportando le modifiche opportune anche ...")*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 5.1. Spese condominiali:

*Il fabbricato risulta autogestito in quanto privo di amministratore e il consumo dell'acqua potabile è ricondotto a un unico contatore facente capo all'unità immobiliare in esame.*

*Non si è riscontrata la presenza di conta-litri, pertanto i consumi vanno divisi tra gli abitanti del fabbricato.*

*Parte Esecutata, presente al sopralluogo del 29/01/2026 non è stata in grado di fornire rendiconti di gestione. Le spese vengono pertanto stimate sulla base della pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Edizione DEI-Tipografia del Genio Civile del 2024. Tipologia Abitazione civile residenziale.*

*Spese generali per illuminazione, manutenzione, acqua potabile, spese condominiali, pulizia: stimate in relazione alla superficie dell'unità immobiliare in esame e con spese di riscaldamento e acqua calda escluse.*

***Spesa annua stimata***

**€ 2'597,00**

*Nota: in risposta a Osservazione punto 5.*

#### 5.2 Entrambe le unità immobiliari sono prive di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E) e per il sub.706 non è richiesto trattandosi di sottotetto senza permanenza di persone classificato come deposito.

*Per quanto riguarda il sub.708, richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di procedura esecutiva singola, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.*

#### 5.3 Repliche in merito alla non corretta identificazione e valutazione dei beni

**5.3.1 – Interventi sul cortile interno (osservazione a pag.6)**

*Sono effettivamente state rilevate difformità a livello condominiale quali:*

- la copertura del pergolato costruito sul cortile comune e oggetto di sanatoria limitatamente alla costruzione del pergolato (che per sua natura è privo di copertura). Per detto manufatto è stata Emessa Ordinanza di rimozione della copertura per riportarlo allo stato originario autorizzato. Contrariamente a quanto indicato nel citato provvedimento, lo stesso insiste su parte del cortile comune e riguarda pertanto tutti i proprietari del complesso di cui è parte l'unità immobiliare in esame, non soltanto l'attività commerciale ivi indicata.*
- La modifica della facciata in corrispondenza delle aperture che collegano il ristorante – estraneo alla Procedura – con il cortile comune sono state oggetto di Pratica Edilizia n.448/2021 citata nel § 7.*

*Per eventuali ulteriori abusi sulle parti comuni, anche di facciata, si richiama l'art.9-bis, comma 1-ter, secondo il quale gli abusi della singola unità immobiliare non incidono sulla regolarità dell'intero edificio e viceversa. Gli abusi edilizi rilevati sulle parti comuni devono essere risolti a livello condominiale.*

*Nella decurtazione del 15% sul valore di stima (cfr. in calce) sono compresi costi di sanatoria a livello condominiale in via forfetaria.*

**Nota:** *in risposta alla osservazione a pag.6*

**5.3.2 – Scala interna per accesso al sub.509 e al sub.508 (osservazione a pag.7)**

*Si conferma che detta scala interna - dall'incrocio dei dati catastali con quelli della Pratica Edilizia 448-2021 (Cfr. § 7) - è da ritenersi comune alle indicate unità immobiliari che vi accedono. Non risultano, dai titoli di proprietà, altri diritti oltre a quello sopra menzionato.*

*La presenza di una scala comune non incide sul valore stimato, che deve ritenersi comprensivo di quello delle parti comuni.*

**Nota:** *in risposta alla osservazione a pag.7*

**5.3.3 – Accesso in servitù attiva su androne di proprietà di terzi (osservazione a pag.8)**

*Si conferma l'esistenza della servitù attiva ma la circostanza non incide sul valore del bene stimato.*

**Nota:** *in risposta alla osservazione a pag.8*

**5.3.4 – Sulle c.d. “bocche di lupo” areazione delle cantine sottostanti in corpo interno (osservazioni a pag.8)**

*Sono poste nella zona dei magazzini e nelle osservazioni sono evidenziate con contorno in colore giallo.*

*Di fatto costituiscono una servitù a carico del cortile comune e a favore delle due cantine poste al piano interrato della porzione interna del fabbricato.*

*Le loro fattezze sono tali da non apparire di recente realizzazione. Molto probabilmente risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato o comunque quando l'intero complesso apparteneva a un unico proprietario.*

**Nota:** *in risposta alla osservazione a pag.8*

**5.3.5 – Vano scala comune per unità al subb.508-509 e cantine comuni al piano interrato (Osservazione a pag.8)**

*Le cantine non sono pertinentziali alle sopra indicate unità immobiliari; né a titolo esclusivo né a titolo comune.*

*La planimetria catastale del ristorante del 2003 le indica come pertinenza del medesimo e lo stesso quella precedente del 1994. Al contrario, la planimetria catastale dell'appartamento sub.509, risalente anch'essa al 1994 (e costituente parte della medesima variazione catastale) non la rappresenta come pertinenza.*

*Cfr. PLN catastali allegate sotto le lettere A1 e A2.*

**Nota:** in risposta alla osservazione a pag.8

**5.3.6 – Cantina sottostante il corpo fabbricato in cui sono ubicate le unità distinte con i subb.714-708-706 (Osservazione a pag.9).**

*Si contesta che la cantina, oggi accorpata al ristorante con destinazione “degustazione vini” è in realtà bene comune a tutte le unità immobili facenti parte di corpo di fabbricato.*

*Detta porzione di cantina risulta pertinenza del ristorante da una planimetria catastale del 2003 (01/12/2003 n.78660). Dal citato documento risulta che sono passati quanto meno più di vent'anni da quando detta porzione immobiliare è pertinenza del ristorante e non risultano – dalle ispezioni ipotecarie – atti volti a interrompere l'usucapione. Per tale motivo si ritiene non possa essere rivendicata la proprietà dalle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.*

**Nota:** in risposta alla osservazione a pag.9

**5.3.7 – Sulla mancata quantificazione del valore del vano scala comune del corpo di fabbricato in cui sono ubicate le unità distinte con i subb.714-708-706 (Osservazione a pag.9).**

*Si lamenta non essere stato specificato in Relazione il valore dell'intero vano scala e delle rampe di passaggio.*

*Sul punto si ritiene corretta la metodologia utilizzata dall'Ing. Mondonico nel suo elaborato. Il valore delle parti comuni di norma e per consuetudine, è compreso in quello della singola unità immobiliare da stimare.*

**Nota:** in risposta alla osservazione a pag.9

**5.3.8– Sulla proprietà del muro a confine con l'androne carraio di proprietà \*\*\* (osservazione a pag.10).**

*In merito alla proprietà del muro, la precisazione è corretta ma è anche implicita da quanto disposto dagli artt.1117 e 880 del codice civile.*

**Nota:** in risposta alla osservazione a pag.10

**5.3.9 – Sugli estrattori dei locali bagno e antibagno a servizio dell'attività commerciale (osservazioni a pag.10)**

*L'Ing. Mondonico effettivamente non fa cenno del contenzioso nella sua Relazione ma - salvo non fosse stato edotto dal Debitorie esecutato (cosa da dimostrare) – non poteva esserne al corrente. Non ci sono trascrizioni al riguardo. Ci si lita qui a darne atto.*

**Nota:** in risposta alla osservazione a pag.10

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### Dal 26/03/2007 ad oggi:

\*\*\* per l'intero proprietaria in forza di scrittura privata di compravendita in pari data n.42982/11740 di repertorio in autentica Notaio \*\*\*, trascritta a Lodi il 24/04/2007 ai nn.10146/4974 per il sub.704 e ai nn.10147/4975 per il sub.708.

**Note:** con il citato atto è stato trasferito il bene, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietaria:

\*\*\* proprietaria per l'intero del sub.706.

\*\*\*e \*\*\*

proprietari per l'intero del sub.708.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### 6.2.1. Dal 19/09/2003 al 26/03/2007:

\*\*\* proprietario per l'intero,

per l'intero proprietario dal 19/09/2003 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.38845/9083 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 18/12/2003 ai nn.25488/14465

**Note:** con il citato atto è stato trasferito il bene distinto con il **sub.706**, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietaria:

\*\*\*piena proprietaria

#### 6.2.2. Dal 14/05/2004 al 26/03/2007:

\*\*\*e \*\*\* per l'intero proprietari dal 14/05/2004 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.39507/9470 di repertorio Notaio \*\*\*, trascritto a Lodi il 14/06/2004 ai nn.11713/6734.

**Note:** con il citato atto è stato trasferito il bene distinto con il **sub.708**, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietaria:

\*\*\* piena proprietaria.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1 Ante 1967:** il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 così come indicato anche negli atti di trasferimento.

**Nota:** in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

**7.2 P.E. 125/1987:** per ristrutturazione di fabbricato residenziale e commerciale.

La domanda è stata presentata in data 22/08/1987 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 26/11/1987 con n.13289 di prot.

Cfr. Allegato B1

**Nota:** in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

**7.3 P.E. 125/1987 var:** per variante alla P.E. 125/1987.

La domanda è stata presentata il 27/03/1990 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 13/06/1990 con n.5545 di prot.

Cfr. Allegato B1

**Nota:** in risposta alla osservazione n.6 a pag.2

**7.4 P.E. 102/2006:** per la costruzione di un pergolato in legno autoportante. Il manufatto è collocato nel cortile comune.

*Il permesso di costruire in sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Codogno il 24/05/2006 con n.102/2006 di pratica e n.9800 di protocollo. La sua legittimità è tuttavia in discussione, essendo in corso di spedizione un'Ordinanza di demolizione da parte del Comune per violazione della normativa sulle distanze dai fondi vicini.*

*Cfr. Allegato B2*

*Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2*

**7.5 P.E. 109/2018:** *per cambio parziale d'uso senza opere da residenziale a commerciale. La Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) è stata registrata presso l'Ufficio Tecnico Comunale con n.109/2018 di pratica.*

*La pratica edilizia non ha poi avuto corso per le unità immobiliari oggetto di stima.*

*Cfr. Allegato B2*

*Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2*

**7.6 P.E. 448/2021:** *per sanatoria edilizia relativa a difformità planimetriche rispetto ai seguenti titoli abilitativi:*

*- Concessione Edilizia del 13/06/1990 n.5545;*

*- Denuncia d'Inizio Attività (DIA) del 16/06/2003 n.18165.*

*La Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) è stata protocollata al SUAP di Codogno in data 22/12/2021 con n. REP\_PROV\_LO/LO-SUPRO/0392789 – codice pratica 08714540153-22122021-1354*

*Cfr. Allegato B3*

*Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2*

**7.7 P.E. Abitabilità:** *non è stato reperito il Certificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.*

*Nota: in risposta alla osservazione n.6 a pag.2*

**Nota riepilogativa:** L'elenco delle pratiche edilizie sopra esposto è in risposta alla osservazione n.6.

### **Descrizione dell'appartamento con sottotetto di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con sottotetto in Codogno (LO), Via Garibaldi n. 8.

Trattasi di appartamento con sottotetto, sostanzialmente al rustico, accessibile da vano scala comune.

L'appartamento al piano secondo è costituito da: soggiorno, pranzo cucina, disimpegno, due bagni e camera da letto oltre terrazzo.

Il sottotetto è collegato dall'interno dell'appartamento sottostante.

Identificato al Catasto Fabbricati come segue.

#### **Intestazione:**

\*\*\*;

#### **Descrizione:**

– **Foglio 25 Mappale 177, Subalterno 706**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 115 mq, superficie catastale 195 mq, rendita 285,08 €;

– **Foglio 25, Mappale 177, Subalterno 708**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq, rendita 340,86 €;

#### **Coerenze, da Nord in linea di contorno del sub.706:**

Via Garibaldi, proprietà al mappale 182, sottostante tetto con al di là cortile proprietà di terzi e altra unità immobiliare, proprietà al mappale 177.

**Coerenze, da Nord in linea di contorno del sub.708:**

Via Garibaldi, proprietà al mappale 182, sottostante tetto con al di là cortile proprietà di terzi e altra unità immobiliare, vano scala comune e proprietà al mappale 177.

**Nota:**

- La planimetria catastale del sub.706 è quella riconducibile alla VARIAZIONE per DIVISIONE del 24/09/2003 Pratica n. 57376 in atti dal 24/09/2003 (n. 4093.1/2003).
- La planimetria catastale del sub.708 è quella riconducibile alla VARIAZIONE per MIGLIORE IDENTIFIC. CATASTALE del 21/04/2004 Pratica n. LO0017912 in atti dal 21/04/2004 (n. 2732.1/2004).

**Caratteristiche descrittive:**

*Caratteristiche strutturali:*

Fondazioni: materiale: cemento armato  
 Strutture verticali: materiale: cemento armato e muratura portante  
 Solai: materiale: solaio in laterocemento  
 Copertura: tipologia: a falde

*Componenti edilizie e costruttive:*

Infissi esterni: tipologia: -.  
 Infissi interni: tipologia: -.  
 Pareti esterne: materiale: -.  
 Pav. Interna materiale: -s.  
 Rivestimento ubicazione: -.  
 Portone di ingresso: tipologia: -.

*Impianti: da portare a norma con le seguenti caratteristiche*

Impianto idrico: sottotraccia.  
 Impianto elettrico: tipologia: -.  
 Impianto idrico sanitario: tipologia: -.

**INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI:**

| Destinazione          | Parametro        | Valore reale /<br>potenziale | Coeff.<br>Ragguaglio | Valore equivalente |
|-----------------------|------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|
| Appartamento          | Sup. reale lorda | 128.00                       | 1.00                 | 128.00             |
| Deposito (sottotetto) | Sup. reale lorda | 115.00                       | 0.50                 | 57.50              |
| <b>Totale</b>         |                  | <b>243.00</b>                |                      | <b>185.50</b>      |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo sintetico. 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'e-poca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla de-terminazione del più probabile valore di mercato.

**Il valore attribuito, pari a 738,54 Euro/mq considera le opere ancora da mettere in campo per la finitura dell'unità immobiliare, comprensiva delle spese tecniche da sostenere per le pratiche edilizie.**

## 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Milano, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

## 8.3 Valutazione corpi

*La valutazione è presa in considerazione e aggiornata nei limiti dell'andamento del mercato immobiliare, in quanto estranee alle Osservazioni stesse e alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione.*

*L'indagine di mercato è stata compiuta con l'ausilio della piattaforma informatica Comparabilia.it che riscontra un incremento dei prezzi per il Comune, la zona urbanistica e la tipologia catastale pari al 5,36% rispetto alla data della stima.*

*Per il primo semestre 2025 la piattaforma ha preso in considerazione n.14 atti di compravendita e per il secondo semestre 2026 n.9 atti.*

*Il valore medio ponderale indicato nella tabella che segue espone il valore aggiornato arrotondato alle cinquecento Euro.*

**Nota:** aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione ("...apportando le modifiche opportune anche ...").

| ID | Immobile                       | superficie lorda<br>comprese aree<br>esterne | Valore intero<br>medio<br>ponderale | Quota di<br>diritto | Valore<br>complessivo |
|----|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| A  | Appartamento con<br>sottotetto | 185.50                                       | € 137.000,00                        | 100%                | <b>€ 137'000,00</b>   |

*Pari a €/mq 738,54*

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 8.4.1 | 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: | <b>- € 20.550,00</b> |
| 8.4.2 | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale                                                                                                                                                                                                                       | <b>- € 4.000,00</b>  |
| 8.4.3 | Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                     | <b>Nessuno</b>       |
| 8.4.4 | Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | <b>Nessuna</b>       |

**Giudizio di comoda divisibilità:** *le due unità potrebbero essere vendute separatamente perché l'accesso al sottotetto può avvenire autonomamente se scorporato dall'appartamento il vano scala attraverso il quale vi si accede.*

*L'operazione è subordinata alla presentazione di pratica edilizia e aggiornamento catastale.*

*Nel complesso si ritiene al momento più conveniente conservare un unico lotto per le due unità immobiliari.*

**Nota:** *aggiornamento in ottemperanza a incarico conferito al 2° perito dal Giudice dell'Esecuzione ("...apportando le modifiche opportune anche ...")*

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 112'450,00**

Relazione lotto 003 creata in data 21/05/2026

Il Perito di 1<sup>a</sup> nomina  
Ing. Giorgio MONDONICO

*Il Perito di 2<sup>a</sup> nomina  
Lorenzo Guido Pio NEGRINI*