

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CREDECO S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. **163/2025**

- Lotto 2 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Roberto RADICIONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare 3393688267
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in OSPEDALETTO LODIGIANO
Via Balbi n.22
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Ospedaletto Lodigiano (LO) Via Balbi n.22.

Composto da con piccolo atrio e un vano scale al piano terreno, un soggiorno/cucina e bagno al piano primo e una camera, un ripostiglio senza permanenza di persone e un bagno al piano secondo il tutto collegato da una scala interna,

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 95** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** Diritto di: Proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 7 Particella 224 Subalterno 702 - Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4.5 vani

- Superficie catastale totale: **91 m²** Totale escluse aree scoperte: **91 mq-** Rendita: € **185.92** – VIA CESARE BALBI n. 18-22 Piano T-1-2

Coerenze al piano terreno:

Nord-ovest: unità immobiliare al mappale 223;

Nord-est: cortile comune al mappale 225;

Sud-est: retro negozio al sub.701;

Sud-Ovest: negozio al sub.701.

Coerenze ai piani primo e secondo:

Nord-ovest: unità immobiliare al mappale 223;

Nord-est: cortile comune al mappale 225;

Sud-est: altra proprietà al mappale 229;

Sud-Ovest: la Via Balbi.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 18/05/2015 Pratica n. LO0019923 in atti dal 18/05/2015 per DIVISIONE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 7905.1/2015).

Riferimento allegati:

Allegati 3.2.3.3 – documenti catastali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, centrale, con discrete disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido (6500 m), Banche (100 m), Farmacia (450 m), municipio (100 m), supermercato (nelle vicinanze), scuole (180 m), Ufficio Postale (200 m), negozi al dettaglio (nelle immediate vicinanze).

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

Principali centri limitrofi: **Orio Litta:** ~2,8 km, **Livraga** ~3,9 km; **Casalpusterlengo** ~6,7 km, **Somaglia** ~6,6 km, **Brembio** ~8,3 km,

Collegamenti pubblici: Fermata autobus nelle vicinanze; stazione ferroviaria 700 m; autostrada casello Pieve Fissiraga 18 km



3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal sig. *** in forza di contratto di locazione sottoscritto il 28/06/2017, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Codogno (LO) il 04/07/2017 al n.938 serie 3T.

Durata: 4 anni + 4 con decorrenza dal 01/04/2017 al 13/02/2021

Canone annuo: € 4'200,00

Verifica canone vile: A norma dell'art. 2923, comma 3, del Codice Civile, il canone non è inferiore di oltre un terzo rispetto a quello di libero mercato e conseguentemente il contratto di locazione è opponibile alla Procedura.

Nota: la ricerca diretta presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in merito all'esistenza di un canone di locazione, non essendo stata pagata l'imposta di registro di rinnovo del contratto.

I dati catastali riportati sul modello di registrazione sono sbagliati perché viene indicato il mappale 218 (che è il rustico pertinenziale al negozio) anziché il mappale 224 sub.702 (appartamento). È chiaro peraltro, dai documenti recuperati, che la volontà delle Parti era quella di locare l'appartamento.

Nei documenti allegati risulta esercitata l'opzione per la cedolare secca.

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

4.2.1.1. Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di *** contro *** - in forza di atto in data 21/10/2014 n. 17565/9276 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 10/11/2014 ai nn. 14423 / 2469.

Capitale: € 75'000,00

Totale: € 135'000,00

Durata: 15 anni

Note:

Ai margini della indicata formalità risultano i seguenti *annotamenti*:

a. Erogazione parziale: 08/04/2015 n.666 part.;

b. Quietanza e conferma: 20/07/2015 n.1853 part.;

c. Definizione di debito: 20/07/2015 n.1854 part.;

d. Surroga a sensi dell'art.38 e 120 quater del D.Lgs. 01/09/1993 n.385/95 - art.1202 cod. civ., eseguito in data 31/12/2015 n.3547 part., in favore della ***

4.2.1.2. Ipoteca volontaria attiva derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro **** - in forza di atto giudiziario in data 28/07/2017 n.18042 di repertorio Giudice di Pace sede Roma, iscritta a Lodi il 19/07/2018 ai nn. 12429/2138.

Capitale: € 4'683,86

Totale: € 10'000,00



4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di ***contro ***- con Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Lodi in data 15/10/2025 n. 3549 di repertorio, trascritto a Lodi il 30/10/2025 ai nn.19130/12821.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:*****Sono state riscontrate le seguenti difformità:***

- a. Non è stato realizzato il ripostiglio nel sottoscala come da progetto;
- b. La scala di collegamento tra piano terra e primo è stata realizzata con struttura leggera e trasparente rispetto a quella indicata in progetto, pesante e chiusa nelle alzate.
- c. Il bagno al primo piano è leggermente più largo rispetto alla dimensione indicata in progetto;
- d. il soggiorno, sul lato dell'ingresso, è più corto rispetto a quanto indicato in progetto;
- e. il bagno al secondo piano è più lungo rispetto al progetto;
- f. la porta del ripostiglio senza permanenza di persone che porta al *sotto gronda* in prossimità dei lucernari è spostata rispetto al progetto;
- g. Il ripostiglio senza permanenza di persone è più corto rispetto al progetto

Sanabili mediante:

I punti c-d-f rientrano nelle tolleranze costruttive ex art.34 bis D.P.R. 06/06/2001 N.380.

Il diverso materiale impiegato per la scala - considerato che nella pratica edilizia non veniva specificato e che la forma è sostanzialmente quella del progetto - andrà verificato con l'Ufficio Tecnico Comunale se richiede effettivamente una sanatoria ed eventualmente la relazione di un ingegnere strutturista in merito alla conformità del manufatto alla normativa di settore.

Le restanti difformità si ritengono sanabili ex art.6 bis, quinto comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Costi stimati di regolarizzazione:

Le difformità rientranti nelle tolleranze costruttive non richiedono la sopportazione di costi di sanatoria.

La regolarizzazione della scala di collegamento tra piano terreno e primo, considerate le incertezze sulla effettiva necessità di procedere con una pratica di sanatoria, si ritiene compensata dalla decurtazione forfetaria (-15%) del valore stimato per vizi e mancanza di garanzie.

Per la pratica di sanatoria ex art.6 bis D.P.R. 380/2001, i costi stimati sono riepilogati nella Tabella che segue.



Descrizione	Costo
Elaborazione pratica edilizia in sanatoria ex art.6 bis, 5° comma, D.P.R. 380/2001	€ 3'000.00
Sanzione amministrativa	€ 1'000.00
Totale stimato	€ 4'000.00

4.3.2. Conformità catastale:

L'assenza del ripostiglio *sotto-scala* al piano terra – indicato sulla planimetria catastale - non incide su categoria e classe né sulla consistenza restando questa di 4,5 vani per il “gioco” degli arrotondamenti. Per quanto sopra, la rendita catastale resta immutata e non necessita l'aggiornamento catastale a norma dell'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Dalle informazioni assunte e da quanto rilevato in loco, per la manutenzione ordinaria, l'appartamento è indipendente rispetto al negozio con le sue pertinenze.

5.2 L'appartamento è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il portale del CENED riporta i seguenti dati:

Codice identificativo APE: 9804300001017

Registrato: il 29/03/2017 Valido fino al 29/03/2027

Classe energetica: C – EP_{gl}, nren 70.97 kWh/m²anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 21/10/2014 ad oggi:

*** per l'intero proprietaria dal 21/10/2014 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 17564/9275 di repertorio ***, trascritto a Lodi nn. 14416/9392 del 10/11/2014.

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 27/09/1990 al 21/10/2014:

per l'intero proprietaria dal 27/09/1990 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.15679/2482 di repertorio **, trascritto a Lodi il 26/10/1990 ai nn.11967/7642

Note: con il citato atto si è trasferita la proprietà dei beni pignorati nella precedente loro consistenza - catastalmente individuati con foglio 7 mappale 218-224 graffiati e terreno al foglio 7 mappale 221 - dalla precedente proprietà:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. ante 1967: il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 come risulta anche dall'atto di acquisto del Debitore esecutato.



7.2 P.E.19/1990: per la manutenzione straordinaria e la formazione di servizi igienici sui mappali 218 e 224, intestata a ***.

La domanda è stata presentata il 03/10/1990, l'Autorizzazione Edilizia è stata rilasciata il 10/01/1991 con n.19 di pratica e n. 2454 di protocollo.

7.3 P.E.609SUAP/2014: per parziale cambio d'uso al P.T e ristrutturazione edificio residenziale al Foglio 7 Mappale 224 intestata a ***

La Denuncia di Inizio Attività è stata protocollata al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) di Casalpusterlengo il giorno 11/11/2014 con n. 19616.

7.4 Agibilità: la *Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche* è stata protocollata al SUAP di Casalpusterlengo il 19/06/2015 con n.11218.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Ospedaletto Lodigiano (LO) Via Balbi n.22.

Composto da con piccolo atrio e un vano scale al piano terreno, un soggiorno/cucina e bagno al piano primo e una camera, un ripostiglio senza permanenza di persone e un bagno al piano secondo il tutto collegato da una scala interna,

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 95** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** Diritto di: Proprietà per 1/1

Descrizione:

Foglio 7 Particella 224 Subalterno 702 - Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4.5 vani - Superficie catastale totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte: 91 mq- Rendita: € 185.92 – VIA CESARE BALBI n. 18-22 Piano T-1-2

Coerenze al piano terreno:

Nord-ovest: unità immobiliare al mappale 223;

Nord-est: cortile comune al mappale 225;

Sud-est: retro negozio al sub.701;

Sud-Ovest: negozio al sub.701.

Coerenze ai piani primo e secondo:

Nord-ovest: unità immobiliare al mappale 223;

Nord-est: cortile comune al mappale 225;

Sud-est: altra proprietà al mappale 229;

Sud-Ovest: la Via Balbi.

Nota:

La planimetria catastale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 18/05/2015 Pratica n. LO0019923 in atti dal 18/05/2015 per DIVISIONE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 7905.1/2015).

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e ristrutturato nel 2014.

Il negozio ha un'altezza interna di 3,00 m circa



SUPERFICI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	66.00	100.00%	66.00
Mansarde non abitabili	16.70	40.00%	6.68
Vano scala e pianerottolo	12.10	50.00%	6.05
Superfici totali m²	94.80		78.73

Modalità calcolo della superficie:	Sistema italiano di misurazione - SIM
---	---------------------------------------

Caratteristiche descrittive:

Strutture portante Tipologia: mattoni pieni
Fonte: fascicolo edilizio

Solai Tipologia: in legno con tavelle
Fonte: fascicolo edilizio

Finitura Esterna Tipologia: idropittura

Tetto Tipologia: a due falde
Orditura principale: legno

Tamponature Tipologia: muratura

COMPONENTI EDILIZIE

Scala interna Ubicazione: Piano da terra a 1^
Materiale: Struttura in metallo e pedata e pianerottolo in legno
Ubicazione: Piano tra 1^ e 2?
Tipologia: A chiocciola
Materiale: Ferro

Infissi interni (componente edilizia): Ubicazione: Ingresso al piano terra
Tipologia: Porta blindata
Porte interne
Materiale: legno tamburato.
Condizioni: Discrete

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: Legno e vetro-camera
Condizioni: Buone
Protezioni. Ante in legno

Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: zona giorno e zona notte
Tipologia: Tinteggiatura

Ubicazione: Bagno
Tipologia: Piastrelle



Pavimenti (componente edilizia): Ubicazione: zona giorno e zona notte
Materiale: piastrelle in ceramica
Condizione: Buone

Ubicazione: Bagno
Materiale: Piastrelle in ceramica
Condizioni: Discrete

IMPIANTI

Termico (impianto): Tipologia: Autonomo
Corpi scaldanti: caloriferi
Alimentazione: metano
Conformità: da verificare

Idraulico (impianto) Tipologia: sotto traccia
Conformità: da verificare

Elettrico (impianto): Tipologia: 220 v sotto traccia
Conformità: da verificare

Citofonico (impianto): Tipologia: audio.
Conformità: da verificare

Allarme: (impianto): Assente

Riferimento allegati:

Allegato 3.2.3.1 – schema fotografico e fotografie

Allegato 3.2.3.2 - disegno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La condizione degli immobili oggetto di stima è stata rilevata durante il sopralluogo, in data 17/02/2026

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 10/06/2026 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*..

L'analisi ha coperto un arco temporale di quaranta mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio semestrale crescente pari al 1,67% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate, sulla base di quanto rilevato nell'intervallo di tempo primo semestre 2023 – secondo semestre 2026 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente all'attualità).

Per il periodo considerato sono state esaminate tre compravendite utili ai fini della stima e che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $4,64\% < 5\%$. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia sotto 1.1.3.9.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Ospedaletto Lodigiano e Casalpuusterlengo (quest'ultimo per la pratica al SUAP per l'ultima ristrutturazione);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate, per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Minoia, 10 - Trasc RP 9712/2024
COMPARABLE 2:	Via Balbi, 50 - Trasc RP 1863/2023
COMPARABLE 3:	Via Luglio. 4 - Trasc RP 7502/2023

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima pluri-parametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

DESTINAZIONE	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
Unità principale	66.00	€ 722.63	47'693.58
Mansarde non abitabili	6.68	€ 722.63	4'827.17
Vano scala e pianerottolo	6.05	€ 722.63	4'371.91
Superfici totali m²	78.73		56'892.66
Totale arrotondato a € 1'000.00			€ 57'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	95	€ 57.000,00	100%	€ 57.000,00
TOTALE					€ 57.000,00

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;
- assenza di garanzia per vizi;
- rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita;
- immediatezza della vendita giudiziaria;
- incertezze e costi su sanatoria edilizia;

- € 8.550,00



8.4.2	Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore arrotondato)	- € 4.000,00
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
8.4.5	Decurtazione per immobile locato: non si fa luogo a decurtazioni in quanto il canone in essere è superiore rispetto a quello in libero mercato	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non è 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 € 44.450,00

Relazione lotto 002 creata in data 03/07/2026

Il perito
Geom. Dr. Lorenzo Guido Pio NEGRINI

