TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

****

contro

****

N. Gen. Rep. **000124/17**

- LOTTO 1 -

"AGGIORNAMENTO AL 16/10/2026"

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode: Avv. ALDO MARCO LUCIANI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.52
C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32
Telefono e fax 0371228289
e-mail: antoninonegrini@alice.it

Heimdall Studio- www. hestudio.it

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

PREMESSA

L'elaborato peritale costituisce aggiornamento di quello già in atti datato 18/06/2018.
L'aggiornamento è limitato all'integrazione richiesta con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 10/09/2026.
Le parti modificate sono scritte in corsivo.

Beni immobili siti in CASTIGLIONE D'ADDA (LO) Via delle Rose, 11 LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Castiglione d'Adda (LO) in via delle Rose, 11.
È composto da tre locali, vano cottura, servizi e un balconi al piano rialzato, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 96 circa.**
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
*** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Descrizione:
Foglio 12 - mappale 217 - sub.702 - Categoria A/3 - classe 3 – Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 80 mq -Totale escluse aree scoperte: 79 mq - Rendita € 216.91 – VIA DELLE ROSE n.11 piano: T-S1
Coerenze dell'appartamento:
Nord: sottostante cortile comune con al di là la Via delle rose;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: vano scala comune ed altra unità immobiliare;
Ovest: sottostante cortile comune.
Coerenze del vano cantina:
Nord: altra cantina;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: cortile comune;
Ovest: corridoio comune.
Nota:
La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 09/07/2007 protocollo n. LO0053402 in atti dal 09/07/2007 MIGLIOR IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.278/1/2007).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale; residenziale; parcheggi sufficienti nelle immediate vicinanze; traffico scorrevole.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale; agricola.
Servizi offerti dalla zona:	Centro sportivo (m 1000), Banche (m 300), Chiesa (m 300), Comando carabinieri (m 600), farmacia (m 200), Municipio (m 700), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), istituto comprensivo statale primario e secondario (m 200), Stazione di servizio (m 1000); ufficio postale (m 450).

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali centri limitrofi	Codogno 7,5 km Casalpusterlengo 8,0 km; Pizzighettone 11,0 km, Lodi 18 km, Piacenza 22,5 km.
Collegamenti pubblici:	Autobus direzione Lodi/Codogno mt 500; Stazione ferroviaria Casalpusterlengo km 7,5: Casello Autostrada A1 (Guardamiglio) km 15,0;

3. STATO DI POSSESSO

3.1 Occupato dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDCI:

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:**

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di *** e contro *** con atto in data 18/01/2008 n.131843/13708 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2689/562.
Capitale: € 70.000,00
Totale: € 140.000,00
Durata: 30 anni

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili - a favore di *** e contro *** con atto in data 15/03/2017 n.531 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 25/05/2017 ai nn.8960/5657.

4.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.4.1 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Difformità riscontrate:

Nel progetto depositato in comune

a. il balcone è rappresentato in minor dimensione;

b. stata indicata la presenza delle cantine e lo spazio da queste occupato ma non viene rappresentata la loro delimitazione.

Sanabili mediante:

Per la difformità sub.a è necessario procedere con una pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria).

Per la difformità sub.b si precisa:

non si può parlare di un vero e proprio abuso edilizio ma solo d'insufficiente rappresentazione grafica alla quale peraltro il Comune non aveva sollevato eccezioni. Considerata inoltre la circostanza che si tratta di opere realizzate in data anteriore al 01/06/1967 e che conseguentemente – a norma dell'art.40 L.28/02/1985 n.47 - non è pregiudicata la commerciabilità del bene, non si ritiene necessaria la presentazione di una domanda di sanatoria edilizia.

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

Costi stimati di regolarizzazione sub. a	
Sanzione	€ 1.032,00
SCIA in Sanatoria	€ 2.537,60
Certificato di idoneità statica balcone	€ 1.015,04
Diritti di segreteria SCIA in Sanatoria	€ 200,00
SCA "Agibilità	€ 634,40
APE – Attestato di Prestazione Energetica	€ 634,40
Diritti di segreteria SCA	€ 80,00
TOTALE	**€ 6.133,44**

4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

5.1.1 *Il fabbricato è al momento privo di Amministratore Condominiale.*
La Debitrice, ha dichiarato che le spese condominiali insolute ammontano ad Euro 24.000,00, per SAL, ENERGIA ELETTRICA ed altre spese.
La Debitrice riferisce che i contatori condominiali sono stati intestati a lei da parte del vecchio Amministratore e risultano spese insolute Condominiali come sopra riportato.
Nel dettaglio:

- *SAL: ammontano a circa € 400,00 ogni due mesi*
- *ENERGIA ELETTRICA dal 2011 al 2026: non sono stati pagati € 5.000,00*
- *PULIZIA FOSSA BIOLOGIA: ammontano ad € 400,00 ogni 6 mesi (pagati).*

Nota: l'appartamento con cantina rappresenta 73,96 millesimi di proprietà, mentre la cantina rappresenta 1,00 millesimi di proprietà (totale 74,96 millesimi).

5.2 Il bene non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.)
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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 **Dal 18/01/2008 ad oggi:**
*** proprietaria per l'intero dal 18/01/2008 in forza di atto di **compravendita** in data 18/01/2008 n.131842/13705 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2688/1423.

Nota:

Il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:
*** per la quota di 1/10;

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

*** per la quota di 1/10;
*** per la quota di 2/10
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10.

6.1.2 **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.1.2.1 **Dal 16/06/2007 al 18/01/2008**

*** per la quota di 1/10;
*** per la quota di 1/10;
*** per la quota di 2/10
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10.

proprietari dal 16/06/2007 in forza di **successione legale in morte di** ***, la cui denuncia di successione è stata registrata a Milano il 30/01/2008 al n.2/2008/8 e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn.5488/3108.

Note*:* con la citata successione è devoluta la quota di 2/10 di proprietà sui ben pignorati, in parti uguali fra loro, alla moglie *** ed al figlio *** L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2687/1422.

6.1.3 **Dal 29/12/2006 al 16/06/2007:**

*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10;
*** per la quota di 2/10

ed insieme proprietari per l'intero dal 29/12/2006 in forza di **successione legale in morte della madre** *** e deceduta il 29/12/2006. La denuncia di successione è stata registrata a Codogno il 19/07/2007 al n.56/320/7 e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn.5596/3202.

Nota*:* con la citata successione è devoluta la proprietà dei beni pignorati come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà: ***.

L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Lodi il 06/02/2008 ai nn.2686/1421.

6.1.4 Dal 14/10/1986 al 29/12/2006:

*** per l'intero proprietaria dal 14/10/1986 in forza di atto di **compravendita** in data 14/10/1986 n.17816 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 12/11/1986 ai nn.9905/6431.

Nota*:* con il citato atto è stata trasferita la proprietà del bene pignorato dalla precedente proprietà da: ***.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. __/1958:** per la costruzione di due fabbricati intestata a ***
La licenza è stata rilasciata in data 15/02/1958.

7.2 **Abitabilità**: sono stati emessi due certificati di abitabilità, uno per ciascuno dei due fabbricati realizzati. Non è stato possibile identificare con certezza a quale rispettivamente si riferiscono; vengono conseguentemente citati entrambi. Il primo è stato rilasciato il 09/01/1959 ed il secondo il 23/05/1961.

7.3 **D.I.A. 261/02:** per la tinteggiatura esterna di tutto il fabbricato, intestata ai Condomini.
La DIA è stata protocollata in data 14/01/2002 n.261.
La denuncia di collaudo finale è stata protocollata il 09/05/2002 con n.3132.

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Castiglione d'Adda (LO) in via delle Rose, 11.
È composto da tre locali, vano cottura, servizi e un balconi al piano rialzato, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 96 circa.**
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
*** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Descrizione:
Foglio 12 - mappale 217 - sub.702 - Categoria A/3 - classe 3 – Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 80 mq -Totale escluse aree scoperte: 79 mq - Rendita € 216.91 – VIA DELLE ROSE n.11 piano: T-S1
Coerenze dell'appartamento:
Nord: sottostante cortile comune con al di là la Via delle rose;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: vano scala comune ed altra unità immobiliare;
Ovest: sottostante cortile comune.
Coerenze del vano cantina:
Nord: altra cantina;
Est: altra proprietà al mappale 369;
Sud: cortile comune;
Ovest: corridoio comune.
Nota:
La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 09/07/2007 protocollo n. LO0053402 in atti dal 09/07/2007 MIGLIOR IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.278/1/2007).

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito negli anni 1958-1961.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m nell'appartamento e di 2,10 m nel vano cantina.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al piano rialzato	Sup. reale lorda	74,50	1,00	74,50
Balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,33	1,32
Vano cantina	Sup. reale lorda	17,00	0,25	4,25
Totale		**95,50**		**80,07**
Totale arrotondato		**96,00**		**80,00**

Nota:
La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo gli usi rilevati dalla C.C.I.A.A. di Lodi, di seguito riportati per estratto.

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO

"…
Art. 32 - Unità di misura.

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

Nella compravendita degli appartamenti di nuova e vecchia costruzione, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 33 - Calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori.

La superficie commerciale dell'appartamento è così calcolata:

a) la misurazione in metri quadri della superficie di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;

b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;

c) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Art. 34 - Calcolo della superficie commerciale dei balconi.

La superficie commerciale dei balconi, sporgenti e non dal filo esterno del fabbricato, è calcolata aggiungendo a quella dell'appartamento di pertinenza, quella dei balconi nella misura di un terzo.

Art. 35 - Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.

La superficie commerciale dei terrazzi è calcolata aggiungendo a quella dell'appartamento di pertinenza, quella dei terrazzi nella misura di un terzo.

Art. 36 - Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio.

La superficie commerciale del vano cantina o del solaio, è calcolata aggiungendo a quella dell'appartamento di pertinenza, quella della cantina o del sottotetto nella misura del 25%.

…"

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture portanti verticali	Tipologia: cemento armato e muratura m.g.f. (da domanda di Licenza Edilizia)
Strutture portanti orizzontali	Tipologia: laterizio armato (da domanda di Licenza Edilizia)
Tamponature verticali	Tipologia: muratura
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: a tetto (da domanda di Licenza Edilizia) Materiale: tegole marsigliesi (da domanda di Licenza Edilizia)
Gronde	Materiale: cemento armato
Recinzioni	Materiale: muratura e pannelli in metallo con rete

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso condominio	Tipologia: porta a battente con chiusura assistita per ingresso al fabbricato. Materiale: alluminio elettrocolorato e vetro. Maniglione antipanico: assente.
Parti comuni	Atrio e pianerottoli: piastrelle in graniglia di marmo Scale: marmo Rivestimento: vernice resino-plastica
Ingresso abitazione	Tipologia: blindata Materiale: legno; Condizioni: discrete
Infissi interni (componente edilizia):	Ubicazione: appartamento Tipologia: anta a battente; Materiale: legno tamburato; Condizioni: discrete.
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: due ante a battente; Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: discrete. Protezioni esterne: avvolgibili in plastica a comando manuale

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica; Condizioni: discrete. Altezza rivestimento: 2,20 mt Ubicazione: appartamento Materiale: tinteggiatura; Condizioni: discrete;
Pavimenti: (componente edilizia):	Ubicazione: appartamento Materiale: piastrelle in monocottura Zoccolini: monocottura

IMPIANTI

Gas (impianto):	Presente. Conformità: da verificare
Elettrico (impianto):	Ubicazione: appartamento Tipologia: 220 v sottotraccia con salvavita Conformità: da verificare
Idrico (impianto*)*:	Tipologia: sotto traccia, centralizzato condominiale; Apparecchi alimentati: sanitari nel bagno, lavello cucina Conformità: da verificare ACS prodotta con boiler elettrico (no caldaia)
Termico (impianto):	Tipologia: autonomo con stufa a pellet. Conformità: da verificare Note: lo scarico e la presa d'aria devono essere controllate. *Durante il sopralluogo si è riscontrato che la stufa a pellet è scollegata dalla canna fumaria. La canna fumaria va verificata e deve essere rilasciata per essa, una certificazione da parte di Tecnico abilitato.* I radiatori in alluminio sono presenti nelle stanze.
Fognario	Presente
Citofono	Solo audio
Ascensore	Assente

VANO CANTINA

Infissi	Porta a battente Materiale: legno Finestra: metallo e vetro
Pavimento	Piastrelle
Pareti	Intonacate e tinteggiate
Impianti	Elettrico 220v non a norma

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 01/10/2026

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 01/10/2026 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 venti mesi.

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 10,533% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal sito internet Immobiliare.it*, sulla base di quanto rilevato nell'intervallo di tempo primo gennaio 2025 – agosto 2026 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente all'attualità).*
Per il periodo considerato sono state reperite due compravendite ritenute utili ai fini della stima e che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale dello 0,34% < 5%.
Per la loro descrizione si rimanda alla Scheda di valutazione allegata alla perizia sotto 1.1.3.9a
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 Castiglione d'Adda
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - *Sito internet* Immobiliare.it *per la determinazione dell'andamento del mercato immobiliare.*
  - *Atti di comparazione*

Comparabile A	***Comparabile B***
Rep 186925/40618/2025 Notaio ***	***Rep 125645/43822/2026 Notaio ******
Via Vittoria n. 56	***Via delle Rose n. 10/12***

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con annesso vano di cantina

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento al piano secondo	74.50	*€ 972.58*	*€ 72'457.21*
Balcone	1.32	*€ 972.58*	*€ 1'283.81*
Vano cantina	4.25	*€ 972.58*	*€ 4'133.47*
	80.07		***€ 77'874.48***
Valore complessivo intero arrotondato			***€ 78'000.00***

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento con vano di cantina**	**96**	*€ 78.000,00*	***€ 78.000,00***

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 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: ***- € 11.700,00***

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: ***- € 6.133,00***

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**

Giudizio di comoda divisibilità: si consiglia di non dividere i beni immobili stimati

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ***€ 60.167,00***

Relazione lotto 001 creata in data 16/10/2026

Il perito
ANTONINO NEGRINI

Firmato Da: ANTONINO PAOLO COSTANTINO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a661ef4d2b10220f81dca7c86500b82