TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

****

contro

****

N. Gen. Rep. **44/2026**

- Lotto 2 -

Giudice: Dr. Massimo CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Avv. Aldo Marco LUCIANI

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 ufficio 3738189751
cellulare:3393688267
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www. hestudio.it

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

Beni immobili siti in SOMAGLIA
Via Roncaglia
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in Somaglia (LO) Via Roncaglia.
È composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, balcone su corsello di manovra, balcone su strada, il tutto al piano primo e un vano cantina al piano primo interrato non direttamente collegato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 120 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
***- Proprietà 1/1.
Descrizione:
Foglio 11 mappale 1424 subalterno 11 - Categoria: A/2 - Classe: 1 - Consistenza: 6 vani - Superficie catastale totale: 89 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq - Rendita: € 449,32 – Via Roncaglia, Piano 1-S1.
Coerenze appartamento:
Nord: appartamento sub.10 e vano scala comune;
Est: sottostante proprietà di terzi con al di là la strada pubblica;
Sud: altra unità immobiliare sub.4;
Ovest: sottostante corsello di manovra comune.
Coerenze della cantina:
Nord: vano scale comune;
Est: corridoio comune;
Sud: cantina sub.5;
Ovest: vano autorimessa pertinenziale di cui infra.al sub.18.
Nota:
La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. LO0041661 in atti dal 08/07/2010 (n. 454.1/2010).
Riferimento allegati:
Allegati 3.2.3.3 – documenti catastali:

A.1 Vano autorimessa La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Somaglia (LO) Via Rocco Chinnici
È posto al piano primo interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 18 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
*** - Proprietà 1/1.
Descrizione:
Foglio 11 mappale 1424 subalterno 18 - Categoria: C/6 - Classe: 6 - Consistenza: 16 mq - Superficie Catastale Totale: 18 mq - Rendita: € 42.14 – VIA ROCCO CHINNICI Piano S1.
Coerenze:
Nord: Vano autorimessa sub.17;
Est: cantina sub.11;

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

Sud: vano autorimessa sub.19;
Ovest: corsello comune di manovra.
Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. LO0041661 in atti dal 08/07/2010 COSTITUZIONE (n. 454.1/2010)
Riferimento allegati:
Allegati 3.2.3.3 – documenti catastali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, periferica, con buone disponibilità di parcheggi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricola.
Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido (1800 m), Banche (650 m), Farmacia (510 m), municipio (770 m), scuole (700 m), Ufficio Postale (700 m), negozi al dettaglio (700m).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali centri limitrofi: Tavazzano con Villavesco km 9; Lodi 9 km; Casalmaiocco Km 6, Vizzolo Predabissi Km 7.
Collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni risultano occupati da *** senza titolo

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:** Sul soffitto della cantina si rileva una servitù di scarico fognario.

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 09/09/2009 n. 166964/28278 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 17/09/2009 ai nn.14891/3496.
Capitale: € 1'000'000,00
Totale: € 2'000'000,00
Durata: 10 anni
Note:

- L'ipoteca ha per oggetto il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto distinto con il mappale 1207.
- La formalità è stata oggetto di frazionamento con atto 15/03/2011 n.63113/29911 di repertorio notaio Pietro Remo Sampietro sede Casalpusterlengo, annotata a margine il 24/05/2011 ai nn.8674/1632

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 06/02/2026 n.347 di repertorio, trascritto a Lodi il 20/03/2026 ai nn.4645/3110.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità.
4.3.2. **Conformità catastale:** nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

Non sono stati forniti dal Debitore Esecutato né dall'inquilino né è reperibile sul fabbricato i recapiti dell'amministratore condominiale.
Non è stato quindi possibile accertare l'entità delle spese condominiali annue né la presenza d'insoluti che comunque – per l'ultimo biennio – vengono coperti dalla decurtazione forfetaria del valore del 15% fatta sul valore di stima.
Di seguito vengono indicati i costi stimati sulla base della pubblicazione *Prezzi Tipologie Edilizie* a cura dele Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI-Tipografia del Genio Civile: *Immobile Tipo B*.
€/anno 900,00.

5.2 L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). registrato il 10/10/2020.
Codice identificativo: 9805400003220
Validità: 10/10/2030
Classe energetica: C – 85.75 kWh/mq anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 31/10/2006 ad oggi:

*** per l'intero proprietaria dal 31/10/2006 in forza di **atto di compravendita** in pari data n. 160694/24169 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 16/11/2006 ai nn.27398/15302.

Note: *con il citato atto si è trasferita la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati - descritto in catasto con fg.11 mapp.1207 - dalla precedente proprietà*: ***

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 24/07/2001 al 31/10/2006:

*** per l'intero proprietaria dal 24/07/2001 in forza di **atto di compravendita** in pari data n.7809/3090 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 03/08/2001 ai nn.13900/8529.

Note: *con il citato atto si è trasferita la proprietà del terreno dal quale è stato stralciato il mappale 1207 sopra citato dalla precedente proprietà*: ***

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 65/2006: per l'edificazione di un complesso residenziale costituito da n. 7 unità immobiliari, intestata a ***
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata presentata il 07/10/2006, n.8800 di protocollo e n.65/2006 di pratica
Nota:

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

La Pratica è stata respinta dall'Ufficio Tecnico Comunale con la seguente motivazione: "*gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nella misura di 7.50 ml per lato* "omissis
Il 21/12/2006, con n. 11073 di protocollo, *** ha ritirato la pratica per mutate condizioni e caratteristiche fondiarie della proprietà.

7.2 P.E.29/2007: per l'edificazione di un complesso residenziale costituito da n. 8 unità immobiliari, intestata a ***
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata presentata il 20/04/2007 - n.3890 di protocollo e n.29/2007 di pratica.

7.3 P.E.12/2010: per Variante alla **P.E.** n. 29/07 per piccole varianti interne ed esterne, intestata a ***
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata presentata il 10/04/2010 - n.2701 di protocollo e n.12/2010 di pratica.

7.4 P.E.33/2010: Variante finale alla n. 29/07 e successiva variante per modifiche minime interne senza modifica di consistenza e destinazione, intestata a ***
La D.I.A. è stata presentata il 03/08/2010 con n.5465 di protocollo e n.33/2010 di pratica.
La Comunicazione di ultimazione lavori è stata protocollata in data 11/09/2010 con n.6017.

7.5 Agibilità: nel fascicolo edilizio messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico non risulta chiesto né ottenuto il Certificato di agibilità.
Alla data della presente Relazione, l'orientamento giurisprudenziale ritiene che l'assenza del provvedimento non inficia la vendita a condizione venga specificata la circostanza nell'atto di trasferimento.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in Somaglia (LO) Via Roncaglia.
È composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, balcone su corsello di manovra, balcone su strada, il tutto al piano primo e un vano cantina al piano primo interrato non direttamente collegato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 120 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
***- Proprietà 1/1.
Descrizione:
Foglio 11 mappale 1424 subalterno 11 - Categoria: A/2 - Classe: 1 - Consistenza: 6 vani - Superficie catastale totale: 89 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq - Rendita: € 449,32 – Via Roncaglia, Piano 1-S1.
Coerenze appartamento:
Nord: appartamento sub.10 e vano scala comune;
Est: sottostante proprietà di terzi con al di là la strada pubblica;
Sud: altra unità immobiliare sub.4;
Ovest: sottostante corsello di manovra comune.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

Coerenze della cantina:
Nord: vano scale comune;
Est: corridoio comune;
Sud: cantina sub.5;
Ovest: vano autorimessa pertinenziale di cui infra.al sub.18.

Nota:
La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. LO0041661 in atti dal 08/07/2010 (n. 454.1/2010).

L'immobile è stato edificato tra il 2007 e il 2010.
L'abitazione ha un'altezza interna di 2,70 m circa.

SUPERFICI
(comprensive del vano autorimessa descritto al punto A.1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	78.30	100.00%	78.30
Balconi scoperti	10.30	25.00%	2.58
Cantine non collegate ai vani principali	21.20	25.00%	5.30
Box auto non collegati ai vani principali	18.00	50.00%	9.00
Balconi coperti	9.70	30.00%	2.91
Superficie totale m²	**137.50**		**98.09**

Nota:
La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:
COMPONENTI
STRUTTURE

Muratura portante — Tipologia: blocchi di *Poroton*
Fonte: da fascicolo edilizio

Tetto — Tipologia: a due falde
Struttura portante: legno
Fonte: fascicolo edilizio

Solaio — Ubicazione: piano terreno
Tipologia: *predalles*

Ubicazione: interpiano
Tipologia: latero-cemento

Fonte: fascicolo edilizio

Finitura esterna — Tipologia: Idropittura

Tetto — Tipologia: a due falde
Orditura principale: legno

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso da strada	Tipologia: cancelletto pedonale Materiale: metallo
Recinzione	Tipologia: metallo lavorato
Ingresso verso i vani auto-rimessa	Tipologia: cancello carraio doppia anta a battente Materiale: metallo
Ingresso fabbricato	Tipologia: Portone Materiale: Metallo e vetro
Pavimenti Atrio e scala	Tipologia: Pietra naturale
Finitura pareti	Tipologia: Idropittura
Ingresso abitazione	Tipologia: Porta a battente blindata
Infissi interni (componente edilizia):	Materiale: legno tamburato. Tipologia: ad anta Condizioni: discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: Si rileva la necessità di procedere alla **carteggiatura e successiva ritinteggiatura degli infissi**, previa adeguata preparazione delle superfici. Protezioni esterne: persiane ad ante in legno Materiale: Legno
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: zona giorno e zona notte Tipologia: Tinteggiatura Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle Altezza: 2.40 m
Pavimenti (componente edilizia):	Ubicazione: zona giorno, zona notte e bagno Materiale: piastrelle in gres porcellanato

IMPIANTI

Gas (impianto):	Presente (metano) Conformità: da verificare

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

Termico (impianto):	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: termosifoni in alluminio Alimentazione: metano Conformità: da verificare
Idraulico (impianto)	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare
Condizionamento (impianto)	Presente Tipologia: Autonomo Conformità: da verificare
Elettrico (impianto):	Tipologia: 220 v sotto traccia Conformità: da verificare
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio. Conformità: da verificare
Ascensore (impianto):	Assente
Allarme (impianto):	Assente

CANTINA

Pavimento	Tipologia: Battuto di cemento
Pareti	Tipologia: Blocchi cls stilato
Infisso esterno:	Ubicazione: verso corridoio cantine Tipologia: Anta a battente Materiale: Metallo Ubicazione: verso vano autorimessa Tipologia: Anta a battente
Servitù di scarico	Ubicazione soffitto
Elettrico (impianto):	Tipologia: fuori traccia Conformità: da verificare

Riferimento allegati:
Allegato 3.2.3.1 – schema fotografico e fotografie
Allegato 3.2.3.2 – disegno

Accessori: Vano autorimessa: La piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Somaglia (LO) Via Rocco Chinnici
È posto al piano primo interrato.

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 18 circa**.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
*** - Proprietà 1/1.
Descrizione:
Foglio 11 mappale 1424 subalterno 18 - Categoria: C/6 - Classe: 6 - Consistenza: 16 mq - Superficie Catastale Totale: 18 mq - Rendita: € 42.14 – VIA ROCCO CHINNICI Piano S1.
Coerenze:
Nord: Vano autorimessa sub.17;
Est: cantina sub.11;
Sud: vano autorimessa sub.19;
Ovest: corsello comune di manovra.
Nota: La planimetria catastale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. LO0041661 in atti dal 08/07/2010 COSTITUZIONE (n. 454.1/2010)
Riferimento allegati:
Allegati 3.2.3.3 – documenti catastali:

Caratteristiche descrittive:

Pavimento	Tipologia: Battuto di cemento
Pareti	Tipologia: Blocchi cls stilato
Elettrico (impianto):	Tipologia: fuori traccia Conformità: da verificare

Riferimento allegati:
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 20/05/2026
La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 25/08/2026 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 quarantadue 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 dal Sito Internet *Immobiliare.it* per il mercato residenziale, sulla base di quanto rilevato nell'intervallo di tempo primo semestre 2023 – secondo semestre 2025 (intervallo di tempo intercorrente tra il comparabile usato meno recente all'attualità).
Per il periodo considerato sono state esaminate quattro compravendite, delle quali due utili ai fini della stima e che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

5%. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia sotto 1.2.3.9
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 Somaglia;
- 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 Roncaglia, 25 Trasc RP 8018/2025
COMPARABLE 2:	Via Roncaglia, 29 Trasc RP 2411/2024
COMPARABLE 3:	Via Roncaglia, 23 Trasc RP 2456/2023
COMPARABLE 4:	Via Cesare Battisti 48 Trascr.RP 7446/2024

Riferimento allegati:
Allegato 1.2.3.9

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina e vano autorimessa
Stima pluri-parametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata alla versione integrale non privacy
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

DESTINAZIONE	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Unità principale	78.30	€ 964.08	75'487.46
Balconi scoperti	2.58	€ 964.08	2'487.33
Cantine non collegate ai vani principali	5.30	€ 964.08	5'109.62
Box auto non collegati ai vani principali	9.00	€ 964.08	8'676.72
Balconi coperti	2.91	€ 964.08	2'805.47
Totali	**98.09**		**€ 94'566.60**
		Che si arrotonda a	**€ 95'000.00**

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con cantina e vano autorimessa	98	€ 95.000,00	100%	**€ 95.000,00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- immediatezza della vendita giudiziaria; **- € 14.250,00**

8.4.2 Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore arrotondato) **Nessuna**

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: il bene 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 **€ 80.750,00**

Relazione lotto 002 creata in data 09/09/2026

Il perito
Geom. Dr. Lorenzo Guido Pio NEGRINI

Firmato Da: LORENZO GUIDO PIO NEGRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f41bbb4dca0f8e00ad034e7a1ce0