TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fornai Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 9
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 11
Precisazioni 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12
Patti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12
Stato conservativo 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12
Parti Comuni 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 14
Stato di occupazione 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 15
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 17
Formalità pregiudizievoli 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 20
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 21
Regolarità edilizia 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 24
Vincoli od oneri condominiali 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 25
Stima / Formazione lotti 26
Riserve e particolarità da segnalare 29
Riepilogo bando d'asta 31
Lotto Unico 31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2026 del R.G.E. 32

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.736,25 32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T 35

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

INCARICO

All'udienza del 22/05/2026, il sottoscritto Geom. Fornai Francesco, con studio in Via Rickenbach, 1 - 20077 - Melegnano (MI), email studio@fornaicostruzioni.it, PEC francesco.fornai@geopec.it, Tel. 339 1904284, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T (Coord. Geografiche: 45.263643, 9.490312)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T (Coord. Geografiche: 45.263643, 9.490312)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5.
Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da:
- appartamento posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato due piani fuori terra, di 5 vani e 68 mq.
L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucinino, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno.

Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.
Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi.
La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.
Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5.
Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da:

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

- box posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato un piano fuori terra di 11 mq.

Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.
Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi.
La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.
Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

In origine l'immobile fu acquistato in regime di comunione legale per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132670/9073 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero di registro generale 30603 e numero di registro particolare 17100.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

In origine l'immobile fu acquistato in regime di comunione legale per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132670/9073 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero di registro generale 30603 e numero di registro particolare 17100.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

L'appartamento confina da Nord in senso orario con scale/altre u.i., cortile mappale 62, altra u.i., cortile mappale 62.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Il box confina da Nord in senso orario con il cortile mappale 62, cortile mappale 62, mappale 105, mappale 415 e 416.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,30 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**68,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**68,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,30 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**6,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **31/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 62, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Piano T
Dal **31/08/1988** al **18/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 62, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Piano T
Dal **18/07/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 62, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Piano T
Dal **01/01/1992** al **28/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 62, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Piano T
Dal **28/11/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 62, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 68 mq Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 62, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 232,41 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **18/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 347, Sub. 7 Categoria C6 Piano T
Dal **18/07/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 347, Sub. 7 Categoria C6

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

		Piano T
Dal **01/01/1992** al **28/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 347, Sub. 7 Categoria C6 Piano T
Dal **28/11/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 347, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 28,97 Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 347, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 28,97 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	62	5		A3	3	5	68 mq	232,41 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 16//06/2026 lo scrivente ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:
- il tavolato che separava il soggiorno/pranzo dalla camera è stato demolito unendo di fatto i due ambienti;
- la finestra della camera da letto attigua al soggiorno/pranzo è stata traslata;
- l'andamento della muratura perimetrale del cucinino non è perfettamente corrispondente allo stato di fatto;
- la luce della porta che collega il soggiorno/pranzo con il disimpegno è stata ridotta;
- il tavolato tra il disimpegno e il ripostiglio è stato demolito;
- il dimensionamento della camera da letto attigua al ripostiglio non risulta perfettamente corrispondente alla consistenza evinta dalla misurazione in pianta della planimetria catastale;

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

- il dimensionamento del ripostiglio attiguo alla camera da letto non risulta perfettamente corrispondente alla consistenza evinta dalla misurazione in pianta della planimetria catastale;

Le difformità, a parere dello scrivente, potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 3.000 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (SCIA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale, ad esclusione del tavolato divisorio tra il soggiorno/pranzo e la camera da letto che dovrà essere riscostruito poiché la sola finestra presente in camera da letto (escludendo il portoncino d'ingresso in legno e vetro) non garantisce di fatto il raggiungimento dei requisiti minimi di superficie finestrata dettati dalla normativa comunale.
Si presume un costo di 2.000,00 euro per la messa in pristino del tavolato divisorio tra il soggiorno/pranzo e la camera.

Presenti marginali incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze costruttive dettate dalla vigente normativa.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	347	7		C6	3	11	11 mq	28,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ
Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 16//06/2026 lo scrivente ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:
- incongruenza dimensionale altezza interna, indicata 2,10 mt, rilevata 2,40 mt;

La difformità riscontrata, a parere dello scrivente, potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 500,00 mediante la presentazione di corretta rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Presenti marginali incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze costruttive dettate dalla vigente normativa.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo mediocre in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo sufficiente in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

L'edificio è dotato di regolamento condominiale.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

L'edificio è dotato di regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che:
La vendita è fatta a corpo e non a misura, e gli immobili sono ceduti e acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le inerenti azioni, ragioni, annessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché diritti ed oneri , subentrando la parte acquirente in preciso luogo e stato della parte venditrice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che:
La vendita è fatta a corpo e non a misura, e gli immobili sono ceduti e acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le inerenti azioni, ragioni, annessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché diritti ed oneri , subentrando la parte acquirente in preciso luogo e stato della parte venditrice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Trattasi di fabbricato residenziale condominiale sviluppato due piani fuori terra, presumibilmente edificato in data antecedente al primo Settembre 1967 ed oggetto di lavori di ampliamento e miglioramento igienico sanitario tra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta, edificato con struttura portante in c.a./muratura, con solai interpiano in laterizio/c.a., tetto a falde inclinate, manto in embrici, facciate piano terra rivestite con mattoncini faccia vista, piano primo in parte intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in PVC.
Il soggiorno/pranzo è esposto a Sud/Ovest, il cucinino è esposto a Sud/Ovest, le camere matrimoniali sono esposte a Nord/Est, il bagno è esposto a Sud/Ovest, l'appartamento ha un'altezza interna prevalente di 3,30 mt, è
dotato di pavimento in ceramica, porte interne in legno.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico (non fornita certificazione di conformità), impianto gas e impianto idraulico sottotraccia, il riscaldamento interno è autonomo, garantito da caldaia (posta nel Cucinino)
con termosifoni verticali in alluminio.
Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti presenti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato e pertanto è verosimile che gli impianti tecnologici siano funzionanti ad eccezione della caldaia che non risulta funzionante e pertanto alla data del sopralluogo l'appartamento era sprovvisto di sistema di riscaldamento.

All'atto del sopralluogo si rilevava uno stato di manutenzione appena sufficiente, da segnalare muffe e tracce interne di umidità.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Trattasi di fabbricato destinato ad ospitare n. 8 autorimesse, sviluppato un piano fuori terra, edificato con autorizzazione edilizia del 25 Settembre 1978, edificato con struttura portante in c.a./muratura, con solaio di copertura inclinato in laterizio/c.a., facciate intonacate e tinteggiate, infisso esterno in metallo.

Il box è dotato di impianto elettrico (non fornita certificazione di conformità).
Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti presenti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta utilizzato e pertanto è presumibile che l'impianto elettrico sia funzionante.

All'atto del sopralluogo si rilevava uno stato di manutenzione sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
Risulta iscritta all'indirizzo VIA MANZONI N. 5
Comune MASSALENGO (LO)
nella famiglia anagrafica cosi composta:

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 22/09/1976 in VITARTE (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 15/04/2003 in MONZA (MI)
Atto N. 83 parte 1 serie A - anno 2003 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nata il 29/03/1974 in LIMA (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 11/10/1998 in LIMA (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nata il 23/08/1949 in APURIMAC (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Dalla interrogazione effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, non risultano contratti di locazione in essere registrati intestati ai seguenti Sig.ri.

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia
Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
Risulta iscritta all'indirizzo VIA MANZONI N. 5
Comune MASSALENGO (LO)
nella famiglia anagrafica cosi composta:

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 22/09/1976 in VITARTE (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 15/04/2003 in MONZA (MI)
Atto N. 83 parte 1 serie A - anno 2003 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nata il 29/03/1974 in LIMA (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****
Nome **** Omissis ****
nato il 11/10/1998 in LIMA (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Nome **** Omissis ****
nata il 23/08/1949 in APURIMAC (PERU')
Atto (ASSENTE)
(C.F. **** Omissis ****)

Dalla interrogazione effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio Territoriale di Codogno, non risultano contratti di locazione in essere registrati intestati ai seguenti Sig.ri.

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 18/07/1990 al 28/11/2006</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Lorenzo Stucchi</td><td>18/07/1990</td><td>17032</td><td>69406</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Lodi</td><td>07/08/1990</td><td>9906</td><td>6442</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 28/11/2006 al 31/08/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ferrari Emanuele</td><td>28/11/2006</td><td>132670</td><td>9073</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Lodi</td><td>20/12/2006</td><td>30603</td><td>17100</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

In origine l'immobile fu acquistato in regime di comunione legale per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132670/9073 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero di registro generale 30603 e numero di registro particolare 17100.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/07/1990** al **28/11/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lorenzo Stucchi	18/07/1990	17032	69406
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lodi	07/08/1990	9906	6442
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/11/2006** al **31/08/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ferrari Emanuele	28/11/2006	132670	9073
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lodi	20/12/2006	30603	17100
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

**** Omissis **** Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 28/04/2017

In origine l'immobile fu acquistato in regime di comunione legale per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132670/9073 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero di registro generale 30603 e numero di registro particolare 17100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lodi aggiornate al 01/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da compravendita
  Iscritto a Lodi il 20/12/2006
  Reg. gen. 30604 - Reg. part. 8115
  Importo: € 290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 145.000,00
  Rogante: Ferrari Emanuele
  Data: 28/11/2006
  N° repertorio: 132671
  N° raccolta: 9074
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.

- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602
  Iscritto a Lodi il 16/09/2009
  Reg. gen. 14827 - Reg. part. 3487
  Importo: € 55.362,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 27.681,43
  Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
  Data: 08/09/2009
  N° repertorio: 11847
  N° raccolta: 68
- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  Iscritto a Lodi il 06/10/2009
  Reg. gen. 15920 - Reg. part. 3828
  Importo: € 86.847,16
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 43.423,58
  Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
  Data: 29/09/2009
  N° repertorio: 13375
  N° raccolta: 135

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lodi il 04/05/2026
  Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5156
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lodi aggiornate al 01/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da compravendita
  Iscritto a Lodi il 20/12/2006
  Reg. gen. 30604 - Reg. part. 8115
  Importo: € 290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 145.000,00
  Rogante: Ferrari Emanuele
  Data: 28/11/2006
  N° repertorio: 132671
  N° raccolta: 9074
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.
- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602
  Iscritto a Lodi il 16/09/2009
  Reg. gen. 14827 - Reg. part. 3487
  Importo: € 55.362,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 27.681,43
  Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
  Data: 08/09/2009
  N° repertorio: 11847
  N° raccolta: 68
- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  Iscritto a Lodi il 06/10/2009
  Reg. gen. 15920 - Reg. part. 3828

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Importo: € 86.847,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.423,58
Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
Data: 29/09/2009
N° repertorio: 13375
N° raccolta: 135

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lodi il 04/05/2026
  Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5156
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Per quanto indicato nella documentazione urbanistica pubblicata sul portale on-line del Comune di Massalengo, nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, Ambiti residenziali - B1, regolamentati dall'articolo 32 delle NTA.
Gli ambiti consolidati sono occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, nel capoluogo di Massalengo e nella frazione di Motta Vigana.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Per quanto indicato nella documentazione urbanistica pubblicata sul portale on-line del Comune di Massalengo, nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, Ambiti residenziali - B1, regolamentati dall'articolo 32 delle NTA.
Gli ambiti consolidati sono occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, nel capoluogo di Massalengo e nella frazione di Motta Vigana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di appartamento posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato due piani fuori terra, edificato presumibilmente in data antecedente al primo Settembre 1967 (informazione desunta dall'atto di compravendita).

La ricerca di pratiche edilizie effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Massalengo ha dato esito parzialmente positivo, trattandosi di case ex ACLI sono state reperite le pratiche edilizie successive alla originaria edificazione e precisamente:

- nulla osta del 05/04/1977 (formazione nuovi servizi igienici);
- autorizzazione edilizia del 13/05/1978 n. 715 (variante con ampliamento);
- c.e. n. 102 del 23/02/1980 (spostamento porte ingressi principali piano terra);
- autorizzazione edilizia per la costruzione dei box del 25/09/1978;

Il certificato di agibilità/abitabilità relativo ai fabbricati in oggetto non è stato rinvenuto.

Per la verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata utilizzata la planimetria allegata alla autorizzazione edilizia del 13/05/1978.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ
Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 16/06/2026 lo scrivente ha riscontrato

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

difformità rispetto alla tavola grafica presente in archivio e precisamente:

- il tavolato che separava il soggiorno/pranzo dalla camera è stato demolito unendo di fatto i due ambienti;
- la finestra della camera da letto attigua al soggiorno/pranzo è stata traslata;
- l'andamento della muratura perimetrale del cucinino non è perfettamente corrispondente allo stato di fatto;
- la luce della porta che collega il soggiorno/pranzo con il disimpegno è stata ridotta;
- il tavolato tra il disimpegno e il ripostiglio è stato demolito;
- il dimensionamento della camera da letto attigua al ripostiglio non risulta perfettamente corrispondente alla consistenza evinta dalla misurazione in pianta della tavola grafica allegata all'autorizzazione edilizia emanata dal Sindaco in data 13/05/1978;
- il dimensionamento del ripostiglio attiguo alla camera da letto non risulta perfettamente corrispondente alla consistenza evinta dalla misurazione in pianta della tavola grafica allegata all'autorizzazione edilizia emanata dal Sindaco in data 13/05/1978;
- incongruenza dimensionale finestra camera da letto;
- incongruenza dimensionale finestre bagno;

Le difformità, a parere dello scrivente, potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 3.000 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (SCIA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale, ad esclusione del tavolato divisorio tra il soggiorno/pranzo e la camera da letto che dovrà essere riscostruito poiché la sola finestra presente in camera da letto (escludendo il portoncino d'ingresso in legno e vetro) non garantisce di fatto il raggiungimento dei requisiti minimi di superficie finestrata dettati dalla normativa comunale vigente. Si presume un costo di 2.000,00 euro per la messa in pristino del tavolato divisorio tra il soggiorno/pranzo e la camera.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI MASSALENGO
Adeguato alle indicazioni dell'agenzia di tutela della salute città metropolitana di Milano, prot. 73.84 11 maggio 2021.
Allegato 2. Igiene Edilizia (Regolamento Locale di Igiene della Regione, Titolo 3)
B) VENTILAZIONE NATURALE:
L'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente per ottenere idonee condizioni di qualità dell'aria.
Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici sono così disciplinate:
- ogni locale deve fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione con numero di ricambi adeguato;
- le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano;
- i sistemi di areazione devono evitare pericolose concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotte dalle persone e da eventuali processi di combustione, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali;
Queste condizioni sono in ogni caso assicurate qualora sia previsto:
- superfici finestrate apribili con area non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento di ogni vano, misurate convenzionalmente al bordo dei telai delle finestre per tipologie ad anta ed a vasistas. Per tipologia scorrevole o a saliscendi la superficie apribile viene misurata sull'apertura effettuabile.
Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari.
Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Presenti marginali incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze costruttive dettate dalla vigente normativa.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di box posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato un piano fuori terra, edificato presumibilmente con autorizzazione edilizia del 25 Settembre 1978.

La ricerca di pratiche edilizie effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Massalengo ha dato esito positivo, l'edificio è stato realizzato in forza di

- autorizzazione edilizia per la costruzione dei box del 25/09/1978;

Il certificato di agibilità/abitabilità relativo ai fabbricati in oggetto non è stato rinvenuto.

Per la verifica della conformità edilizia del box è stata utilizzata la planimetria allegata alla autorizzazione edilizia del 25/09/1978.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ
Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 16/06/2026 lo scrivente non ha riscontrato
difformità rispetto alla planimetria allegata alla autorizzazione edilizia del 25/09/1978.

Presenti marginali incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze costruttive dettate dalla vigente normativa.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.321,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

CONDOMINIO MANZONI
C.F.: 92570170156
26815 - MASSALENGO (LO)

Interrogato dallo scrivente, l'amministratore di condominio in data 01/07/2026 ha risposto che:
- spese gestione ordinarie 1.321,65 euro annuali;
- straordinarie deliberate, nessuna;
- insoluti ultimi due anni, nessuno;
- procedimenti giudiziari sul cespite, nessuno;

L'amministratore di condominio ha fornito il regolamento di condominio.

Amministrazioni Condominiali di **** Omissis ****
Corso Mazzini 58 - 26900 LODI
Tel 0371-80895
**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.321,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

CONDOMINIO MANZONI
C.F.: 92570170156
26815 - MASSALENGO (LO)

Interrogato dallo scrivente, l'amministratore di condominio in data 01/07/2026 ha risposto che:
- spese gestione ordinarie 1.321,65 euro annuali;
- straordinarie deliberate, nessuna;
- insoluti ultimi due anni, nessuno;
- procedimenti giudiziari sul cespite, nessuno;

L'amministratore di condominio ha fornito il regolamento di condominio.

Amministrazioni Condominiali di **** Omissis ****
Corso Mazzini 58 - 26900 LODI
Tel 0371-80895
**** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - appartamento posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato due piani fuori terra, di 5 vani e 68 mq. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucinino, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.600,00
  Valori OMI 2025/2
  Comune di MASSALENGO

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Zona OMI B/Centrale/CENTRO
Abitazioni di tipo economico Normale da 920,00 €/mq a 1.350,00 €/mq

Campione dei dati immobiliari
In data 02 Settembre 2026 è stato effettuato l'ultimo accesso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A.
Immobile compravenduto in data 22/07/2024 al prezzo di 47.000,00 €, ubicato nel comune di Massalengo (LO), Via Alessandro Manzoni N.C. 5, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 5 mapp. 62 sub. 9 con una superficie di mq 62 (Appartamento), fg. 5 mappale 347 sub 4 con una superficie di 12 mq (box) . Il tutto in SUFFICIENTE stato di
manutenzione.

Comparabile B.
Immobile compravenduto in data 07/10/2025 al prezzo di 72.000,00 €, ubicato nel comune di Lodi vecchio (LO), piazza Vittorio Emanuele n.15, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 9 mapp. 726 sub. 14 con una superficie di mq 60,55 (Appartamento) e al fg 9 mapp. 726 sub 3 (Box). Il tutto in SUFFICIENTE stato di manutenzione.

Comparabile C.
Immobile compravenduto in data 23/12/2025 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Massalengo (LO), via Roma al civico n. 16/I, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 8 mapp. 134 sub. 701 con una superficie di mq 100 (Appartamento), fg 8 mapp. 138 sub 701 con una superficie di 21 mq (Cantina). Il tutto in SUFFICIENTE stato di manutenzione.

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:
- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;
Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà.

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita dalla banca dati catastale del territorio della provincia di Lodi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T
Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - box posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato un piano fuori terra di 11 mq. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici,

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 347, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.175,00
Valori OMI 2025/2
Comune di MASSALENGO
Zona OMI B/Centrale/CENTRO
Abitazioni di tipo economico Normale da 920,00 €/mq a 1.350,00 €/mq

Box Normale da 650,00 €/mq a 840,00 €/mq

Campione dei dati immobiliari
In data 02 Settembre 2026 è stato effettuato l'ultimo accesso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A.
Immobile compravenduto in data 22/07/2024 al prezzo di 47.000,00 €, ubicato nel comune di Massalengo (LO), Via Alessandro Manzoni N.C. 5, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 5 mapp. 62 sub. 9 con una superficie di mq 62 (Appartamento), fg. 5 mappale 347 sub 4 con una superficie di 12 mq (box) . Il tutto in SUFFICIENTE stato di
manutenzione.

Comparabile B.
Immobile compravenduto in data 07/10/2025 al prezzo di 72.000,00 €, ubicato nel comune di Lodi vecchio (LO), piazza Vittorio Emanuele n.15, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 9 mapp. 726 sub. 14 con una superficie di mq 60,55 (Appartamento) e al fg 9 mapp. 726 sub 3 (Box). Il tutto in SUFFICIENTE stato di manutenzione.

Comparabile C.
Immobile compravenduto in data 23/12/2025 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Massalengo (LO), via Roma al civico n. 16/I, identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 8 mapp. 134 sub. 701 con una superficie di mq 100 (Appartamento), fg 8 mapp. 138 sub 701 con una superficie di 21 mq (Cantina). Il tutto in SUFFICIENTE stato di manutenzione.

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:
- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;
Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà.

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

desunte dalla documentazione catastale acquisita dalla banca dati catastale del territorio della provincia di Lodi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T	68,00 mq	950,00 €/mq	€ 64.600,00	100,00%	€ 64.600,00
Bene N° 2 - Garage Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T	6,50 mq	950,00 €/mq	€ 6.175,00	100,00%	€ 6.175,00
				Valore di stima:	€ 70.775,00

Valore di stima: € 70.775,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
opere edili per la ricostruzione del tavolato tra il soggiorno e la camera da letto	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 61.736,25**

Il Metodo del Confronto di Mercato (MCA), o Market Comparison Approach, è una procedura di stima immobiliare che si basa sul confronto tra un immobile oggetto di valutazione ("Subject") e immobili simili ("Comparabili") venduti nello stesso segmento di mercato, applicando poi degli aggiustamenti percentuali ai prezzi dei Comparabili per riflettere le differenze di caratteristiche e arrivare così al prezzo di
mercato del Subject.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Melegnano, li 03/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fornai Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - elenco formalita
- ✓ Altri allegati - locazione
- ✓ Altri allegati - tabella MCA
- ✓ Altri allegati - copia integrale atto di matrimonio

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - appartamento posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato due piani fuori terra, di 5 vani e 68 mq. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucinino, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Per quanto indicato nella documentazione urbanistica pubblicata sul portale on-line del Comune di Massalengo, nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, Ambiti residenziali - B1, regolamentati dall'articolo 32 delle NTA. Gli ambiti consolidati sono occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, nel capoluogo di Massalengo e nella frazione di Motta Vigana.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T
  Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - box posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato un piano fuori terra di 11 mq. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 347, Sub. 7, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Per quanto indicato nella documentazione urbanistica pubblicata sul portale on-line del Comune di Massalengo, nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO il cespite ricade nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, Ambiti residenziali - B1, regolamentati dall'articolo 32 delle NTA. Gli ambiti consolidati sono occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, nel capoluogo di Massalengo e nella frazione di Motta Vigana.

Prezzo base d'asta: **€ 61.736,25**

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.736,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 5, Categoria A3	**Superficie**	68,00 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo mediocre in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - appartamento posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato due piani fuori terra, di 5 vani e 68 mq. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucinino, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno. Lo stabile è ubicato in una zona centrale del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Risulta iscritta all'indirizzo VIA MANZONI N. 5 Comune MASSALENGO (LO) nella famiglia anagrafica cosi composta: Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 22/09/1976 in VITARTE (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 15/04/2003 in MONZA (MI) Atto N. 83 parte 1 serie A - anno 2003 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il 29/03/1974 in LIMA (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 11/10/1998 in LIMA (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il 23/08/1949 in APURIMAC (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****)		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Massalengo (LO) - via Manzoni n.c. 5, 26815, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 347, Sub. 7, Categoria C6	**Superficie**	6,50 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo sufficiente in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Massalengo, provincia di Lodi, via Manzoni n.c. 5. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da: - box posto al piano terra in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato un piano fuori terra di 11 mq. Lo stabile è ubicato in una zona centrale		

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

	del Comune in prossimità della Piazza della Pace, sede del Municipio, ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici, supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Normale presenza di stalli di sosta nelle immediate vicinanze.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Risulta iscritta all'indirizzo VIA MANZONI N. 5 Comune MASSALENGO (LO) nella famiglia anagrafica cosi composta: Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 22/09/1976 in VITARTE (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 15/04/2003 in MONZA (MI) Atto N. 83 parte 1 serie A - anno 2003 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il 29/03/1974 in LIMA (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nato il 11/10/1998 in LIMA (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il 23/08/1949 in APURIMAC (PERU') Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****)

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da compravendita
  Iscritto a Lodi il 20/12/2006
  Reg. gen. 30604 - Reg. part. 8115
  Importo: € 290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 145.000,00
  Rogante: Ferrari Emanuele
  Data: 28/11/2006
  N° repertorio: 132671
  N° raccolta: 9074
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.
- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602
  Iscritto a Lodi il 16/09/2009
  Reg. gen. 14827 - Reg. part. 3487
  Importo: € 55.362,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 27.681,43
  Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
  Data: 08/09/2009
  N° repertorio: 11847
  N° raccolta: 68
- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  Iscritto a Lodi il 06/10/2009
  Reg. gen. 15920 - Reg. part. 3828
  Importo: € 86.847,16
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.423,58
Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
Data: 29/09/2009
N° repertorio: 13375
N° raccolta: 135

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lodi il 04/05/2026
  Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5156
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSALENGO (LO) - VIA MANZONI N.C. 5, 26815, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da compravendita
  Iscritto a Lodi il 20/12/2006
  Reg. gen. 30604 - Reg. part. 8115
  Importo: € 290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 145.000,00
  Rogante: Ferrari Emanuele
  Data: 28/11/2006
  N° repertorio: 132671
  N° raccolta: 9074
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.

- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602
  Iscritto a Lodi il 16/09/2009
  Reg. gen. 14827 - Reg. part. 3487
  Importo: € 55.362,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 27.681,43
  Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
  Data: 08/09/2009
  N° repertorio: 11847
  N° raccolta: 68
- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  Iscritto a Lodi il 06/10/2009
  Reg. gen. 15920 - Reg. part. 3828
  Importo: € 86.847,16
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 43.423,58
  Rogante: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
  Data: 29/09/2009
  N° repertorio: 13375
  N° raccolta: 135

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lodi il 04/05/2026
  Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5156
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ferrari Emanuele del 28 novembre 2006 repertorio n. 132671/9074 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 20 dicembre 2006 al numero generale 30604 e al numero particolare 8115 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di € 145.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 290.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** nata in Perù in data 29 marzo 1974 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis ****

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7

nato in Perù in data 22 settembre 1976 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 62 Subalterno 5, NCEU Foglio 5 Particella 347 Subalterno 7 siti nel comune di Massalengo (LO). In data 15/11/2019 Unipol Banca Spa è stata fusa per incorporazione in BPER Banca Spa. In data 30/11/2022 AMCO in forza di contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro soluto e in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 TUB da BPER Banca Spa un portafoglio di crediti, come risulta dall'avviso in GU n. 148 del 22/12/2022, tra i quali quelli derivanti dal predetto atto di mutuo.

Firmato Da: FORNAI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644f2589806b1c3f53335a04b41163a7