Tribunale di Lodi

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 62/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Massimo Capobianco**

Custode Giudiziario: **Avv. Linda Granata**

Tecnico incaricato: **Geom. Michele Carenzi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Lodi Vecchio (LO) via Guido Rossa n.2



Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Lodi Vecchio (LO) Via Guido Rossa n.2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 231, subalterno 17,

Corpo B

Beni in: Lodi Vecchio (LO) Via Guido Rossa n.2

Categoria: C6 [rimesse e autorimesse (box auto)]

Dati Catastali: foglio 5, particella 231, subalterno 1,

Stato occupativo

Corpo A: al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato

Corpo B: al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 79.548,80

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

LOTTO 001

(Appartamento + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

Descrizione del bene

In Comune di **Lodi Vecchio (LO) via Guido Rossa n.** 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e un balcone.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà**

dell'immobile di *** dato omesso ***.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lodi Vecchio come segue: (all. ….)

Intestati: *** dato omesso *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 5 part. 231 sub. 17**

dati classamento: cat. A3 | Cl. 3 | Cons. 3.5 vani | R.C. €. 180,76

Indirizzo: Via Guido Rossa n.2

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. LO0025708 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25708.1/2023)

Coerenze

Dell'appartamento: vano scala in proprietà comune condominiale, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Non è stata rilevata nessuna discrepanza con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

CORPO: B

Descrizione del bene

In Comune di Lodi Vecchio (LO) via Guido Rossa n. 2 box auto al piano seminterrato.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà**

di *** dato omesso ***.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lodi Vecchio come segue: *(all. ….)*

Intestati: *** dato omesso *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 5 part. 231 sub. 1**

dati classamento: cat. C6 | Cl. 4 | Cons. 12 mq | R.C. €. 37,18

Indirizzo: Via Guido Rossa n.2

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. LO0025678 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25678.1/2023)

Coerenze

Del box: cortile comune per due lati, andito pedonale interno in proprietà comune condominiale, box auto di proprietà di terzi. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Non è stata rilevata nessuna discrepanza con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Lodi Vecchio (LO)

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole, uffici pubblici, piccoli negozi al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: di superficie su gomma

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,3 Km dal casello autostradale di Lodi.

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 1976.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato con specchiature vetrate;
- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete;

Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, una camera, cucina, bagno e un balcone.

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiatein tutti i locali, rivestite con piastrelle di grès nel bagno e nella parete attrezzata della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di grès in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno murale installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: prevalentemente superiore a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben manutenuto con bagno ristrutturato.

Corpo B

Box:

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti: in cemento battuto;
- porta d'accesso: basculante in lamiera metallica verniciata;
- condizioni: discrete.

Breve descrizione della zona

La zona urbana in cui è inserito il cespite in oggetto è a prevalente destinazione residenziale, urbanizzata e ben servita, caratterizzata dalla presenza di servizi di interesse locale, tra cui esercizi commerciali, uffici pubblici e istituti scolastici. Il collegamento co i centri limitrofi è assicurato dalla viabilità ordinaria e dai servizi di trasporto pubblico su gomma.

3 STATO OCCUPATIVO

2. **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo la proprietà pignorata era occupata dal debiore esecutato.

3. **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA

Attuali proprietari

*** dato omesso *** Proprietà 1/1 dal 04/10/1996.

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. *** dato omesso ***, in data 04/10/1996 rep nn. 31350/8743 trascritto a Lodi in data 09/10/1996 ai nn. 12191/7870

Precedenti proprietari

- Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà di *** dato omesso *** per acquisto con atto in autentica Notaio *** dato omesso *** in data 05.06.1962 rep. 101280/5317, trascritto il 11.06.1992 ai nn. 7384/4900.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, alla data del 22.04.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

  Nessuna

- **Misure Penali**

  Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

  Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

  Nessuna

Eventuali note:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

  Nessuna

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 21/03/2026 rep. 947 trascritto il 02/04/2026 ai nn. 5580/3749 contro SOZZI Stefano Virginio. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di *** dato omesso ***

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna

4.2. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Fi.Ma.sas con sede in Lodi Via San Colombano 59 che ha fornito le informazione che seguono ***(all. …)***

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **76/1000**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

5.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile pignorato: **€ 1.600,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 5.029,84** *(al netto delle spese legali)*

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Cause in corso: **nessuna**

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna visibile al momento del sopralluogo.**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Possibile, attraverso montascale attualmente non presente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione Edilizia n. 2738/1973
- Concessione Edilizia n.2739/73.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Si segnala tuttavia che il debitore esecutato ha provveduto a realizzare un controsoffitto in cartongesso nel locale ingresso/disimpegno, riducendone l'altezza utile rispetto a quanto dichiarato.

La difformità riscontrata risulta sanabile mediante:

Presentazione di una CILA in sanatoria con la rappresentazione del ribassamento effettuato,

Costi stimati: € 2.500,00 comprensivi di onorario professionale e sanzione amministrativa

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	68,06	100%	68,06
balcone	mq	12,50	30%	3,75
		80,56 mq lordi		**71,81 mq commerciali**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	17,26	100%	17,26
		17,26 mq lordi		**17,26 mq commerciali**

9 STIMA

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – zona B – Centro che dà quotazioni da €. 1.050;00 a €. 1.350,00.

Valutazione LOTTO 001

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	71,81	€. 1.200,00	€. 86.172,00
				€. 86.172,00
				Valore quota di diritto

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Box	C6	17,26	€. 600,00	€. 10.356,00
				€. 10.356,00
				Valore quota di diritto

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1		**€. 96.528,00**
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	–	€. 14.479,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	–	€. 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 79.548,80
arrotondato		**€. 79.548,80**

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente peritoessendosi diò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Geom. Michele Carenzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Lodi, 11/09/2026 l'Esperto Nominato

Firmato Da: CARENZI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4e7c4c4742cf7cd4