
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



Contro



N. Gen. Rep. **196/20**

Giudice dott.ssa **Grazia C. Roca**
Custode Giudiziario dott. **Siria Pelli**

ELABORATO PERITALE
Aggiornamento del settembre 2024

Tecnico incaricato: Ing. BRUNILDE CORNALBA
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 412
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 36
C.F. CRNBNL75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39
telefono: 0371439044
cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotechnico.it



Beni in Tavazzano con Villavesco (LO), Via I Maggio, 30/2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al piano primo della palazzina 2 con annessa cantina al piano seminterrato sito in comune di Tavazzano con Villavesco (LO), Via I Maggio, 30/2 facente parte di un complesso condominiale composto da quattro palazzine di quattro piani fuori terra. La palazzina identificata con il n. 2 è stata ultimata nel 1981.

L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale dotato di ascensore, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, e due servizi igienici oltre ad un modesto balcone con accesso sia dalla cucina che dalla camera singola ed una loggia adiacente al soggiorno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano e caloriferi in ghisa. L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione. Attualmente il condominio è oggetto di manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica dello stabile.

All'unità immobiliare in oggetto sono attribuiti i seguenti millesimi:

- Millesimi di proprietà dell'intero condominio: 13,414/1000;
- Millesimi per il consumo di acqua potabile dell'intero condominio: 4/169;
- Millesimi ascensore: 30,305/996
- Millesimi per il consumo di acqua potabile Palazzina 2: 4/50;
- Millesimi di proprietà Palazzina 2: 49,795/1000

L'appartamento con annessa cantina sviluppa una superficie lorda di circa **mq 100,00** (comprensiva di balconi).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Tavazzano con Villavesco (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota 1/1) nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Appartamento con annessa cantina: foglio 11 mappale 147 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, superficie catastale mq. 97, vani 5,5 piano 1-S1, rendita: euro 278,37.

Coerenze:

- dell'appartamento da nord in senso orario: cortile condominiale, appartamento di terzi, ingresso condominiale, vano ascensore, appartamento di terzi;
- della cantina da nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio cantine, cantina di terzi, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale a medio traffico e con buona possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale con buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Milano – Lodi.

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (50 mt) stazione ferroviaria (500 mt).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del [redacted] rep. n. [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] (quota 1/1) nata a [redacted] c.f. [redacted] iscritta a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

Importo capitale €. 80.000,00
Importo ipoteca: €. 160.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] (quota 1/1) nata a [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi in data [redacted] al N. Rep. [redacted] trascritto a Lodi in data [redacted] ai nn. [redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Conforme.**

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta un debito di €. 12.667,30 di cui €. 2.531,40 riferiti al periodo 01.03.2022 al 29.02.2024.

L'importo medio annuo di gestione condominiale ammonta a circa € 2.200,00.

Per quanto riguarda le spese di straordinaria manutenzione sono state computate per l'immobile oggetto della procedura per il periodo da maggio 2023 a maggio 2024 €. 6.277,28 ad oggi non saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 27/11/2006 ad oggi

- Intestato a [redacted] (quota 1/1) nata a [redacted] c.f. [redacted] proprietaria dal [redacted] ad oggi in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] ai nn. [redacted] e trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted].

6.1.2 da ante ventennio al 27/11/2006

- Intestato a [redacted] (quota 1/2) nata a [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] comproprietari in comunione dei beni dal [redacted] al [redacted] in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] ai nn. [redacted] e trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted].



7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	protocollo	note
Concessione Edilizia Originaria	Richiesta del [REDACTED] prot. n. [REDACTED] rilasciata con il n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED]	
Concessione Edilizia per varianti	rilasciata con il n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED]	
Agibilità	Richiesta il [REDACTED] e rilasciata il [REDACTED]	
CILA per superbonus 110	del [REDACTED]	

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al piano primo della palazzina 2 con annessa cantina al piano seminterrato sito in comune di Tavazzano con Villavesco (LO), Via I Maggio, 30/2 facente parte di un complesso condominiale composto da quattro palazzine di quattro piani fuori terra. L'appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala condominiale dotato di ascensore, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio annesso al soggiorno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano e caloriferi in ghisa. L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione. Attualmente il condominio è oggetto di manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica dello stabile.

All'unità immobiliare in oggetto sono attribuiti i seguenti millesimi:

- Millesimi di proprietà dell'intero condominio: 13,414/1000;
- Millesimi per il consumo di acqua potabile dell'intero condominio: 4/169;
- Millesimi ascensore: 30,305/996
- Millesimi per il consumo di acqua potabile Palazzina 2: 4/50;
- Millesimi di proprietà Palazzina 2: 49,795/1000

L'appartamento con annessa cantina sviluppa una superficie lorda di circa **mq 100,00** (comprensiva di balconi).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Tavazzano con Villavesco (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota 1/1) nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Appartamento con annessa cantina: foglio 11 mappale 147 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, superficie catastale mq. 97, vani 5,5 piano 1-S1, rendita: euro 278,37.

Coerenze:

- dell'appartamento da nord in senso orario: cortile condominiale, appartamento di terzi, ingresso condominiale, vano ascensore, appartamento di terzi;
- della cantina da nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio cantine, cantina di terzi, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio è stato ultimato nel 1981.

Altezza interna dell'unità immobiliare: appartamento mt. 2,80 – cantina mt. 2,10

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento			90,00	1,00	90,00
balcone	primo	fg. 11 mapp. 147 sub. 3	7,90	0,30	2,37
loggia			10,00	0,50	5,00
cantina	S1		7,30	0,40	2,92
TOTALE			115,20		100,29



Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: laterocemento
<i>Balconi</i>	materiale: soletta in cemento armato
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: alluminio e vetrocamera protezione: tapparelle in PVC condizioni: sufficienti
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura, seminato (camera matrimoniale), laminato (camera singola) pavimenti bagni: monocottura condizioni: discrete
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: discrete
impianti	
<i>Ascensore</i>	presente
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti (da verificare) impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura e riscaldamento
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale (sprovvista di pannello di copertura) interna di tipo "C" certificazione di conformità da verificare diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	non presente
accessori	
	nessuno



Note:

Si conferma la presenza di infiltrazioni e/o umidità di condensa interna quali:

- nella camera da letto singola in corrispondenza dello scarico del lavandino/lavastoviglie della cucina;
 - nel bagno cieco in corrispondenza della doccia;
- come già riportato nel precedente elaborato peritale del dicembre 2021.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima:**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adoterà il metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà.

Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Tavazzano con Villavesco, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	100,29	€ 1.300,00	€ 130.377,00	1,00	€ 130.377,00
TOTALE		100,29	€	€ 130.377,00		€ 130.377,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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.

	€	19.556,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	0,00
Riduzione per vendita di una quota parziale	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	€	0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

	€	110.820,45
--	---	------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.

	€	110.820,45
--	---	-------------------

