

**TRIBUNALE DI LODI**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 69/24



Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI  
Custode Giudiziario: dr.ssa Cinzia Ceccardi

**ELABORATO PERITALE LOTTO**  
**COPIA PRIVACY**

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35*  
*Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009*  
*C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156*  
*con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13*  
*telefono 0377832144*  
*cellulare:3387009009*  
*fax 0377832144*  
*e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com*

---

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI  
Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi  
Perito: ing. Silvia Croce  
pag. 1



INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	4
STATO DI POSSESSO	4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
PRATICHE EDILIZIE:	8
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	12



**Bene immobile sito in TAVAZZANO CON VILLAVESCO (LO)**  
**Via Fratelli Cervi n.13/H**  
**Lotto 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo del fabbricato A2, distinto con l'interno 27, e con annesso vano cantina al piano terreno, distinto con l'interno 20, con accesso da via Fratelli Cervi n.13/H in Tavazzano con Villavesco (LO).

Composto da soggiorno, cucin, camera, disimpegno, bagno, due balconi e vano cantina al piano terra

Si richiama l'atto a firma notaio \* n. rep.76556/8829 del 04.07.2007 da cui si estrae *"Restano attribuiti alla parte acquirente i diritti di comunione e condominio spettanti in proporzione a quanto venduto alla parte alienante, in conformità, in ogni caso, al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali, ben noti alla parte acquirente e nei limiti di 56,146 millesimi per appartamento e cantina e di 12,195 millesimi per il box"*

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	59,12
Superficie balconi	mq	8,50
Superficie cantina non collegata	mq	5,00
sommano mq		72,62

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

- NCEU - Foglio 6 particella 80 sub.10, categoria A/3 - classe 4 - consistenza vani 4,0 - superficie catastale totale<sup>1</sup> mq 64 - Rendita € 202,45  
 Via Fratelli Cervi n.13 - piano: T - 2

Dati derivanti da:

variazione toponomastica del 24.09.2024 pratica n. LO0054778 in atti dal 24.09.25024 variazione toponomastica (n.54778.1/2024)

classamento automatico del 27/09/1986 in atti dal 06/06/1991 (n.999999/1986)

superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. AAAAAAAA

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune per due lati, appartamento interno 25

cantina: corridoio comune, locale immondezzaio, box interno 3, cantina interno 21

Box singolo Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano ad uso autorimessa

<sup>1</sup> Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi

Perito: ing. Silvia Croce



## COPIA PRIVACY

pertinenziale dell'appartamento, distinto con l'interno 41, sito al piano terreno del corpo di fabbrica staccato e con accesso da via Fratelli Cervi in Tavazzano con Villavesco (LO).

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie garage	mq	14,00
sommano mq		14,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 6 particella 77 sub.2, categoria C/6 - classe 2 – consistenza mq 13 - Rendita € 34,24

Via Fratelli Cervi n.13 - piano: T

Dati derivanti da:

variazione toponomastica del 24.09.2024 pratica n. LO0054742 in atti dal 24.09.25024 variazione toponomastica (n.54742.1/2024)

classamento automatico del 15/01/1986 in atti dal 06/06/1991 (n.999999/1986)

superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. AAAAAAAA

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

beni mappale 52, box di terzi, cortile comune, box di terzi

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: periferico, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono: Piacenza (Km 30,0), Lodi (Km 10,0), Milano (20 km)

Collegamenti pubblici Autobus, ferrovia

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 11/09/2024 alla presenza del custode dott.ssa Cinzia Ceccardi, l'abitazione era occupata dal sig. \* in qualità di proprietario, soggetto pignorato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 4



COPIA PRIVACY

---

- 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:
- 4.2.1.1 ISCRIZIONE nn.17852/5248 del 18/07/2007  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore  
di \* e contro \*, a firma notaio \* in data 04/07/2007 al rep. n. 76557/8830,  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Lodi in data 18/07/2007 ai  
nn.17852/5248  
Importo: 243.000,00 €  
capitale: 162.000,00 €  
durata: 25 anni  
*Riferito limitatamente a:*  
*NCEU Comune di Tavazzano con Villavesco (LO) foglio 6 particella 80 sub*  
*10, particella 77 sub 2*
- 4.2.2. Pignoramenti:
- 4.2.2.1 TRASCRIZIONE nn.7565/5342 del 10/05/2024  
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di  
\* e contro \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 06/04/2024 al n. rep. 1243,  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Lodi in data 10/05/2024 ai  
nn.7565/5342  
*Riferito limitatamente a:*  
*NCEU Comune di Tavazzano con Villavesco (LO) foglio 6 particella 80 sub*  
*10, particella 77 sub 2*
- 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:  
  
L'ufficio tecnico comunale ha reso disponibili le seguenti pratiche edilizie:  
CE n.18/83, n.63/84 e n.20/85  
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate ai titoli  
edilizi rilasciati e sopra citati, si riscontra:

---

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 5



la conformità dell'appartamento ai sensi dell'art.34-bis comma 2-bis *"Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*

Le difformità rilevate al sopralluogo e consistenti in traslazione della porta d'ingresso all'u.i. su parete condominiale interna delimitante il vano scale, la chiusura della nicchia in soggiorno, la formazione di setto su perimetro parete soggiorno/bagno dovranno essere dichiarate in fase di futura presentazione di istanze ai sensi dell'art. l'art.34-bis comma 3 *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Non è stato possibile accedere al vano cantina

La difformità del box per la maggior dimensione del vano basculante

Sanabili mediante:

redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria:

€ 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità dell'appartamento e del box. La cantina è stata individuata ma non visionata.

Si osserva che il maggior sviluppo del balcone prospetto nord non influisce sulla rendita catastale e pertanto non si rende necessaria la presentazione di scheda d'aggiornamento (Circolare n.02/2010 del 09/07/2010 Agenzia delle Entrate).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) attualmente valido.



Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

## 5.2 Spese condominiali

Amministratore: \*

Spese medie annue: € 800/1000

Opere deliberate al 10.10.24 e non realizzate -

Situazione debitoria

Consuntivo ripartizione 2023/2024 € 254,17

Preventivo ripartizione 2024/2025 € 1.219,48

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 Dal 04/07/2007 ad oggi

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 04/07/2007 n. rep. 76556/8829 in autentica notaio \*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 18/07/2007 ai nn.17850/8920

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

### 6.2 Precedenti proprietari:

#### 6.2.1 Dal 13/01/2007 al 04/07/2007

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di dichiarazione di successione in morte \* presentata all'Ufficio del Registro di Lodi il 22/07/2007 al n.38/249 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 18/04/2007 al n.p. 4703

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**NOTA:** Accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 18/07/2007 al n.p. 8921

#### 6.2.2 Dal 28/02/2006 al 13/01/2007



\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 28/02/2006 n. rep. 31737/4905 in autentica notaio \*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 23/03/2006 al n.p. 3847

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

#### 6.2.3 Dal 20/11/1998 (data ante ventennio) al 28/02/2006

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 20/11/1998 n. rep. 411 in autentica notaio \*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 27/11/1998 al n.p. 10262

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.63/84 e successiva variante n.20/85 (per il fabbricato in cui sono inseriti appartamento e cantina) e Concessione Edilizia n.18/83 (per il fabbricato in cui è inserito il box), così come indicato nell'atto di provenienza.

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i titoli edilizia e ne sono state estratte copie:

#### 7.1 Concessione Edilizia n.18/1983

Domanda di concessione edilizia per la realizzazione di palazzina di civile abitazione (A<sub>3</sub>) per complessivi 15 alloggi e 21 autorimesse, inserito in PL, autorizzato dalla Regione Lombardia con nota n.5579/11257 in data 26/05/1980, presentata da \* con sede in Lodi in data 24/03/1983 prot. n.862 e rilasciata in data 24/01/1984 prot. n.862 – pratica n.18/83

#### 7.2 Concessione Edilizia n.63/1984

Domanda di concessione edilizia per la realizzazione di palazzina di civile abitazione (A<sub>2</sub>) per complessivi 15 alloggi e 12 autorimesse, inserito in PL, autorizzato dalla Regione Lombardia con nota n.5579/11257 in data 26/05/1980, presentata da \* con sede in Lodi in data 30/10/1984 prot. n.3103 e rilasciata in data 20/03/1985 prot. n.3103/3482 – pratica n.63/84

#### 7.3 Concessione Edilizia n.20/1985

Domanda di concessione edilizia per varianti interne e di prospetto relative alle palazzine A<sub>2</sub> e A<sub>4</sub> del complesso residenziale in Tavazzano di proprietà \* di cui alle C.E. 63/84 e 64/84 del 20/03/1985, presentata da \* con sede in Lodi in data 02/07/1985 prot. n.2016 e rilasciata in data 03/10/1985 prot. n.2010 – pratica n.20/85



## 7.4 Concessione Edilizia n.20/1985

Domanda per ottenere il permesso di abitabilità fabbricato A<sub>2</sub> edificato in forza della C.E. 63/84 e varianti C.E. 20/85 presentata da \* con sede in Lodi in data 17/01/1986 prot. n.213 e rilasciata in data 07/02/1986 – pratica n.63/84

## Descrizione abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo del fabbricato A<sub>2</sub>, distinto con l'interno 27, e con annesso vano cantina al piano terreno, distinto con l'interno 20, con accesso da via Fratelli Cervi n.13/H in Tavazzano con Villavesco (LO).

Composto da soggiorno, cucin, camera, disimpegno, bagno, due balconi e vano cantina al piano terra

Si richiama l'atto a firma notaio \* n. rep.76556/8829 del 04.07.2007 da cui si estrae "Restano attribuiti alla parte acquirente i diritti di comunione e condominio spettanti in proporzione a quanto venduto alla parte alienante, in conformità, in ogni caso, al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali, ben noti alla parte acquirente e nei limiti di 56,146 millesimi per appartamento e cantina e di 12,195 millesimi per il box"

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	59,12
Superficie balconi	mq	8,50
Superficie cantina non collegata	mq	5,00
sommano mq		72,62

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 6 particella 80 sub.10, categoria A/3 - classe 4 – consistenza vani 4,0 – superficie catastale totale<sup>2</sup> mq 64 - Rendita € 202,45

Via Fratelli Cervi n.13 - piano: T - 2

Dati derivanti da:

variazione toponomastica del 24.09.2024 pratica n. LO0054778 in atti dal 24.09.25024 variazione toponomastica (n.54778.1/2024)

classamento automatico del 27/09/1986 in atti dal 06/06/1991 (n.999999/1986)

superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. AAAAAAAA

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune per due lati, appartamento interno 25

cantina: corridoio comune, locale immondezzaio, box interno 3, cantina interno 21

L'edificio è stato edificato a far data dall'anno 1983 e successivi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

<sup>2</sup> Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti – cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m

## SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	59,12	1,00	59,12
Superficie balconi	SLP	8,50	0,30	2,55
Superficie cantina non collegata	SLP	5,00	0,25	1,25
sommano mq				62,92

*Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* non visibili

*Strutture verticali:* cemento armato

*Travi:* cemento armato

*Solai* cemento armato e laterizio  
*info prelevata da titolo edilizio*

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: C.A. e laterizio  
*info prelevata da titolo edilizio*

*Scale* cemento armato

*Balconi*

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppio vetro, tapparelle pvc, condizioni: buone

*Infissi interni* Tipologia: a battente e soffietto, materiale legno, condizioni buone

*Manto di copertura* non verificabile

*Pareti esterne:* Materiale: doppio tavolato e lana di roccia secondo norme 373, condizioni discrete  
*info prelevata da titolo edilizio*

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

*Plafoni* materiale: stabilitura, condizioni: buone

*Rivestimento* materiale: piastrelle ceramica in bagno e cucina, condizioni: buone

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 10



## COPIA PRIVACY

<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente, di sicurezza materiale: legno, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Ascensore condominiale</i>	presente
<i>Citofonico</i>	presente
<i>Condizionamento</i>	assente
<i>Gas</i>	conformità: da verificare <i>Agibilità dell'edificio rilasciata il 07/02/1986</i>
<i>Energia solare</i>	non presente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare <i>Agibilità dell'edificio rilasciata il 07/02/1986</i>
<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale <i>info prelevata da titolo edilizio</i>
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare <i>Agibilità dell'edificio rilasciata il 07/02/1986</i>
<i>telefonico</i>	conformità: da verificare <i>Agibilità dell'edificio rilasciata il 07/02/1986</i>
<i>Termico</i>	Riscaldamento autonomo, ACS autonomo, radiatori in alluminio, conformità: da verificare <i>Agibilità dell'edificio rilasciata il 07/02/1986</i>

## Descrizione box di cui al punto A.1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano ad uso autorimessa pertinenziale dell'appartamento, distinto con l'interno 41, sito al piano terreno del corpo di fabbrica staccato e con accesso da via Fratelli Cervi in Tavazzano con Villavesco (LO).

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie garage	mq	14,00
sommano mq		14,00

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 6 particella 77 sub.2, categoria C/6 - classe 2 – consistenza mq 13 - Rendita € 34,24  
Via Fratelli Cervi n.13 - piano: T

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 11



## COPIA PRIVACY

Dati derivanti da:

variazione toponomastica del 24.09.2024 pratica n. LO0054742 in atti dal 24.09.25024 variazione toponomastica (n.54742.1/2024)

classamento automatico del 15/01/1986 in atti dal 06/06/1991 (n.999999/1986)

superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. AAAAAAAA

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

beni mappale 52, box di terzi, cortile comune, box di terzi

## SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Ragguaglio	Valore equivalente
Superficie garage	SLP	14,00	0,50	7,00
			sommano mq	7,00

*Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* non visibili

*Strutture verticali:* cemento armato

*Travi:* cemento armato

*Solai* cemento armato e laterizio  
*info prelevata da titolo edilizio*

*Copertura:* tipologia: piana, materiale: C.A. e laterizio  
*info prelevata da titolo edilizio*

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni* tipologia: basculante, materiale: lamiera, condizioni: buone

*Manto di copertura* non verificabile

*Pareti esterne:* Materiale: blocchi intonacati, condizioni buone

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI

Custode Giudiziario: dott.ssa Cinzia Ceccardi

Perito: ing. Silvia Croce

pag. 12



sopralluogo effettuato in data 13/09/2024.

La valutazione è stata effettuata alla data del 10/10/2024 applicando il metodo comparativo tra compravendite di beni simili inseriti nel medesimo complesso condominiale e concretizzate nell'anno 2023.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
	trasc. NP 8803/23	trasc. NP 5060/23

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Nel processo di stima si è tenuto dello stato dell'immobile, della sua vetustà, della sua localizzazione ed il cui risultato è contenuto nell'allegata *Scheda di valutazione*.

## 8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Tavazzano con Villavesco;
- Osservatori del mercato di:
  - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - Ricerca comparabili da sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), [www.comparabilitalia.it](http://www.comparabilitalia.it)

## 8.3 Valutazione corpi

### A. Abitazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	59,12	€ 1.175,92	1	€ 69.520,19
Superficie balconi	2,55	€ 1.175,92	1	€ 2.998,59
Superficie cantina non collegata	1,25	€ 1.175,92	1	€ 1.469,90
Totale	62,92			€ 73.988,67
Valore arrotondato al migliaio				€ 74.000,00

### A.1 Box singolo

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie garage	7,00	€ 1.175,92	1	€ 8.231,42
Valore arrotondato al migliaio				€ 8.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	72,62	1	€ 74.000,00
A.1	Superficie garage	14,00	1	€ 8.000,00
Totale				€ 82.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 12.300,00
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 3.500,00
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile anche al fine di mantenerne la maggior appetibilità

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 66.200,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/10/2024

Il perito  
SILVIA CROCE

*Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte*

