
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 34/25

Giudice dott.ssa **Grazia C. Roca**

Custode Giudiziario Avv. **Stefania Moretti**

ELABORATO PERITALE

Settembre 2025

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. CRNBNI75M54C816J- P.Iva 03897420968

con studio in Lodi (Lo) Corso Giuseppe Mazzini 39

telefono: 0371439044

cellulare: 335287181

email: brunilde.cornalba@aebstudiotechnico.it

Beni in Sant'Angelo Lodigiano (LO) – Via Madre Francesca Cabrini, 55

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al piano quarto di un condominio di sei piani fuori terra sito in comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) – Via Madre Francesca Cabrini, 55.

L'appartamento il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con ascensore, è composto da ampio ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina con angolo cottura, bagno, ripostiglio, due camere da letto e due balconi, oltre ad una cantina posta al piano interrato. All'appartamento spettano 76 millesimi di comproprietà sulle parti comuni. L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 117 mq (comprensiva di balconi e cantina).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) [REDACTED] e a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2)
- Foglio 15 Particella 264 Subalterno 23, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 117, vani 6,5 piano S1-4, rendita: euro 402,84.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile condominiale, altra proprietà, cortile condominiale, vano scale, ingresso condominiale, vano ascensore, appartamento di proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio cantine, cantina di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano terra del complesso condominiale sito in comune di S. Angelo Lodigiano (LO), Via Madre Francesca Cabrini, 55.

L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di 13 mq.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) [REDACTED] e a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2)
- Foglio 15 Particella 757, categoria C/6, classe 7, superficie mq. 13, piano T, rendita: euro 45,65.

Coerenze da nord in senso orario: box al mappale 1164, mappale 266, mappale 273, box al mappale 758, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale semicentrale a traffico locale medio con discreta 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 discreta possibilità di sosta dei veicoli.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta quanto segue:
- gli insoluti relativi alla gestione ordinaria dell'anno 2023/2024 e dell'anno 2024/2025 ammontano ad €. 3.747,02;
 - gli insoluti relativi alla gestione straordinaria dell'anno 2024 ammontano ad €. 7.546,80.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:****6.1.1 dal 27/09/2006 ad oggi**

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) [REDACTED] e [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) [REDACTED] il 05/02/2006 con trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il 23/10/2006 ai nn. 24660/14085.

6.2 Precedenti proprietari:**6.2.1 dal 30/10/1998 al 27/06/2006**

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) [REDACTED] proprietaria in forza di atto di compravendita notaio Giorgio Grignani del 30/10/1998 rep. 31759 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Lodi il 02/11/1998 ai nn. 14149/9215.

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	Numero/data	note
Pratica Edilizia	n. 7892/86	Realizzazione box
Pratica Edilizia	n. 2220 del 14 gennaio 1965	Per demolizione parete interna. Pratica priva di allegati.
Agibilità		Non reperita
CILA-SUPERBONUS	n. 9701/2022 con pratica di inizio lavori prot. n. 40175 del 13/12/2024	

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al piano quarto di un condominio di sei piani fuori terra sito in comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) – Via Madre Francesca Cabrini, 55. L'appartamento il cui accesso avviene dal vano scala condominiale con ascensore, è composto da ampio ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina con angolo cottura, bagno, ripostiglio, due camere da letto e due balconi, oltre ad una cantina posta al piano interrato.

All'appartamento spettano 56,22 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 117 mq (comprensiva di balconi e cantina).

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) come segue:

- [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) [REDACTED] (FE) il 02/11/1998 e a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) [REDACTED] (MI) il 05/02/2006 con trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il 23/10/2006 ai nn. 24660/14085.
- Foglio 15 Particella 264 Subalterno 23, categoria A/3, classe 3, superficie mq. 117, vani 6,5 piano S1-4, rendita: euro 402,84.

Non è stato possibile reperire la data certa dell'edificazione dell'immobile.

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,90; altezza della cantina è mt 2,45.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	4	fg. 15 mapp. 264 sub. 23	111,85	1,00	111,85
balconi	4		7,94	0,40	3,18
cantina	T		6,95	0,20	1,39
TOTALE			126,74		116,42

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: murature portanti
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: copertura piana in laterocemento
<i>Balconi</i>	materiale: soletta in c.a. e ringhiera in ferro
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: solaio in laterocemento e tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: discrete
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: marmette pavimento bagno: monocottura condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: buone
impianti	
<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: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento centralizzato condominiale diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
accessori	
	nessuno

Caratteristiche descrittive della cantina:

componenti edilizi e costruttivi	
<i>Copertura</i>	materiale: soletta in laterocemento



<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: legno condizioni: scarse
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento: battuto di cemento condizioni: scarse
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico esterno tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
accessori	
nessuno	

Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano terra del complesso condominiale sito in comune di S. Angelo Lodigiano (LO), Via Madre Francesca Cabrini, 55.
L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di 13 mq.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) [redacted]
- Foglio 15 Particella 757, categoria C/6, classe 7, superficie mq. 13, piano T, rendita: euro 45,65.

L'immobile è stato ultimato nel 1984.

Altezza media interna della porzione immobiliare mt. 2,60.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	1	fg. 15 mapp. 757	13,00	0,60	7,80
TOTALE			13,00		7,80

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
<i>Copertura</i>	tipologia: predalles
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: non presente condizioni: ---
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: gres condizioni: discrete
impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: non presente tensione: --- condizioni: --- conformità: --
<i>Allarme</i>	non presente
accessori	
nessuno	

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 della Provincia di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e tenendo conto delle difformità di cui al punto 4.3.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	116,42	€ 850,00	€ 98.957,00	1,00	€ 98.957,00
B	box	7,80	€ 850,00	€ 6.630,00	1,00	€ 6.630,00
TOTALE		124,22	€	€ 105.587,00		€ 105.587,00

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.

€ 15.838,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€

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.

€ 89.748,95

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

€ 89.748,95