

---

# TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

## Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(in persona [REDACTED] in qualità di curatore dell'eredità giacente)

e

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **104/25**

Giudice dott. **Massimo Capobianco**

Custode Giudiziario Avv. **Alice Ghianda**

**ELABORATO PERITALE**

*Gennaio 2026*

*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@aebstudiotecnico.it*

---



## Beni in Lodi Vecchio (LO) – Via Piave, 40

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano primo di due piani fuori terra sito in comune di Lodi Vecchio (LO) – Via Piave 40.

L'immobile, facente parte di un complesso di case a ringhiera e il cui accesso avviene direttamente dal ballatoio condominiale, è composto da un piccolo ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto e un bagno.

L'unità immobiliare, che è in scarso stato di conservazione in quanto ancora privo di vero e proprio impianto di riscaldamento e provvisto solo di una stufa a gas, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. Durante il sopralluogo si è potuto rilevare la scarsa manutenzione anche delle parti comuni e la presenza di umidità nel soffitto e nelle pareti del bagno.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 95 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lodi Vecchio (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted];
- Foglio 8 Particella 116 subalterno 20, categoria A/3, classe 2, superficie mq. 68, vani 3,5 piano 1, rendita: euro 151,84.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: altra proprietà, cortile condominiale, vano scala, altra proprietà, strada privata.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale periferica a traffico locale medio con discreta possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, 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.

I principali centri limitrofi: Lodi, Melegnano.

Collegamenti pubblici (km): bus (200 m).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.

### 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 (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede a [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]



c.f. [redacted] e a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] a firma di Notaio [redacted] del [redacted] n. rep. [redacted]  
[redacted] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi il  
[redacted] ai nn. [redacted].

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] e a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] a firma del Tribunale di Lodi del [redacted] rep. n. [redacted]  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi il [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:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia in quanto l'immobile è stato edificato ante 01/09/1967 e nel portale InPratica del Comune non è stata reperita alcuna praticata edilizia inerente.  
Non reperiti neppure il certificato di fine lavori e il certificato di agibilità.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: **Conforme.**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta quanto segue:

- le pendenze totali di consuntivo relativo all'esercizio di gestione ordinaria dell'anno 2023/2024 (periodo dal 01/11/2023 al 31/10/2024) ammontano ad €. 5.420,84 di cui €. 2.338,60 relative all'anno di gestione;
- le pendenze totali di consuntivo relativo all'esercizio di gestione ordinaria dell'anno 2024/2025 (periodo dal 01/11/2024 al 31/10/2025) ammontano ad €. 6.360,75 di cui €. 1.952,25 relative all'anno di gestione;
- per l'esercizio di gestione ordinaria dell'anno 2025/2026 è stato elaborato e deliberato un preventivo che ripartito per millesimi ammonta ad €. 794,30 mentre per la gestione straordinaria dell'anno 2025/2026 è stato elaborato e deliberato un preventivo che ripartito per millesimi ammonta ad €. 665,00.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

##### 6.1.1 dal 21/01/2010 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] proprietari in forza di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] n. rep. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il [redacted] ai nn. [redacted].

#### 6.2 Precedenti proprietari:

##### 6.2.1 dal 31/05/2006 al 21/01/2010

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 16/24) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietario in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lodi in data [redacted] rep. [redacted], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il [redacted] ai nn. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 6/24) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], [redacted] (quota di proprietà 1/24) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/24) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietarie in forza di dichiarazione di



Successione devoluta per legge in morte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], deceduta il [redacted], presentata all'ufficio registro di Lodi il [redacted], denuncia [redacted] volume [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il [redacted] al n. [redacted] con accettazione tacita di eredità del [redacted] ai nn. [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il [redacted] ai nn. [redacted].

**6.2.2 dal 05/02/1989 al 31/05/2006**

Intestato [redacted] (quota di proprietà 16/24) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], [redacted] (quota di proprietà 6/24) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], [redacted] (quota di proprietà 1/24) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/24) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in forza di dichiarazione di Successione devoluta per legge in morte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], deceduta il [redacted] presentata all'ufficio registro di Lodi il [redacted], denuncia [redacted] volume [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il [redacted] al n. [redacted] con accettazione tacita di eredità del [redacted] ai nn. [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il [redacted] ai nn. [redacted].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

tipologia pratica	Numero/data	note
Non è stata reperita alcuna pratica		

**Descrizione immobile di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano primo di due piani fuori terra sito in comune di Lodi Vecchio (LO) – Via Piave 40.

L'immobile, facente parte di un complesso di case a ringhiera e il cui accesso avviene direttamente dal ballatoio condominiale, è composto da un piccolo ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto e un bagno.

L'unità immobiliare, che è in scarso stato di conservazione in quanto ancora privo di vero e proprio impianto di riscaldamento e provvisto solo di una stufa a gas, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. Durante il sopralluogo si è potuto rilevare la scarsa manutenzione anche delle parti comuni e la presenza di umidità nel soffitto e nelle pareti del bagno.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 95 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lodi Vecchio (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted];
- Foglio 8 Particella 116 subalterno 20, categoria A/3, classe 2, superficie mq. 68, vani 3,5 piano 1, rendita: euro 151,84.

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

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,97.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	T-1	fg. 8 mapp.116 sub. 20	69,00	1,00	69,00
TOTALE			69,00		69,00

**Caratteristiche descrittive dell'appartamento:**

**caratteristiche strutturali**

Strutture verticali	materiale: murature portanti
Solai	tipologia: laterocemento
Copertura	tipologia: copertura piana in laterocemento



<i>Balconi</i>	materiale: ---
<b>componenti edilizi e costruttivi</b>	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: persiane in legno condizioni: scarse
<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 pavimento bagno: monocottura condizioni: sufficienti
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: scarse
<b>impianti</b>	
<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 conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia e in parte a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti 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 autonomo con stufa a gas solo in cucina e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria condizioni: scarse conformità: non conforme
<i>Climatizzazione</i>	non presente
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
<b>accessori</b>	
nessuno	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà 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 Lodi Vecchio, 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 dell'assenza della documentazione edilizia di cui al punto 4.3.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	69,00	€ 700,00	€ 48.300,00	1,00	€ 48.300,00
TOTALE		69,00	€.	€ 48.300,00		€ 48.300,00

### 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.	€	7.245,00
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.	€	41.055,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	<b>41.055,00</b>

