
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

e per essa quale mandataria ***

Contro

N. Gen. Rep. 172/2025

Giudice Dott. Capobianco Massimo
Custode Giudiziario Avv. Castellotti Annalisa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi

con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47

telefono: 0371549305

email: ing.scotti@piazavittoria.it



Beni in Dresano (MI) Via Marsala n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola con giardino, ubicata in Dresano (MI) Via Marsala n. 13.

L'immobile, distribuito su tre livelli collegati internamente da scala e con annesso giardino esclusivo, è così composto:

- al piano interrato: locali cantina, ripostigli, lavanderia, vano archivio.
- al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, ripostiglio.
- al piano primo: disimpegno, ripostiglio, balcone, tre camere da letto, tre bagni.

La casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **356 mq.**

L'unità immobiliare è oggi identificata al NCEU del Comune di Dresano con il Foglio 2, Mappale 882, Subalterno 703, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, piano S1-T-1, rendita: € 1.158,15.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Dresano (MI) Via Antonio Gramsci snc, inserita in corpo interno alla villa.

Posta al piano interrato, ha accesso da corsello carraio a cielo aperto, attraverso il giardino. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **37 mq.** Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica automatizzata, che lascia un passaggio libero di circa 3,50 m in larghezza.

L'unità immobiliare è oggi identificata al NCEU del Comune di Dresano con il Foglio 2, Mappale 882, Subalterno 704, categoria C/6, classe 4, piano S1, rendita: € 67,76.

Coerenza in sol corpo (villa con posto auto e area esterna) da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 816, mappale 879, Via Marsala, Via Gramsci e mappale 887.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio, spazi verdi, farmacia.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, composto dalla madre, dal padre e dai due fratelli.

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: Nessuno*
- 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:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***, contro ***, a firma del Notaio *** del 21/10/2008 rep. n. 61475/36273 iscritta a Lodi il 24/10/2008 ai nn. 21000/4860
 - Importo capitale: 450.000,00 €
 - Importo ipoteca: 900.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di ***, contro *** emesso dal Tribunale di Lodi in data 16/10/2025 rep. n. 3447, trascritto a Lodi in data 19.11.2025 nn. 20695/13835.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre informazioni d'uso: Nessuna



4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole conservate negli archivi comunali si segnala:

- al piano interrato: realizzati due varchi per accedere al vespaio areato (altezza netta interna 2,28 m), prima inaccessibile. All'interno del vespaio sono stati ricavati un locale hobby, completo di finiture ed impianti tecnologici (incluso riscaldamento) ed un vano archivio, protetto da porta blindata.
- al piano terra: installata, a parziale chiusura del portico di ingresso, una veranda in alluminio e vetro, che costituisce una bussola/filtro a protezione dell'accesso principale alla casa.

Trattasi di opere non sanabili. Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi. I costi di messa in pristino sono quantificabili in € 5.500,00.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità.

Nell'ambito della presente procedura sono state regolarizzate le difformità catastali a mezzo presentazione di PREGEO (per le aree esterne) e di DOCFA (per la corretta rappresentazione degli spazi interni).

Si precisa che una volta terminate le opere di messa in pristino dei luoghi (di cui al punto 4.3.1) per loro natura non sanabili, sarà necessario aggiornare nuovamente il DOCFA in recepimento delle nuove distribuzioni interne.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'ultimo biennio: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(Dal 21.10.2008 ad oggi)

*** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio *** in data 21/10/2008 rep. n. 61474/36272, trascritto a Lodi in data 24/10/2008 ai nn. 20999/11970.

6.2 Precedenti proprietari:

(Dal 29.07.2002 al 21.10.2008)

*** in forza di atto notarile pubblico a firma del Notaio *** del 29/07/2002 rep. n. 42971, trascritto a Lodi il 01/08/2002 ai nn. 14184/8413.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 18, pratica n. 52/1988, prot. n. 2072 del 05/07/1988, nonché della successiva concessione edilizia in variante n. 16, pratica n. 18/1991, prot. n. 359/91 del 01/08/1991.

In data 28/04/1995 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 9/95, prot. n. 2205.

Successivamente, in data 16/09/2009, è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 4388 per modifiche interne; a seguire, in data 10/08/2010, è stata presentata una D.I.A. in variante (prot. n. 4959), per "aggregazione di due unità immobiliari in una, mediante demolizione e ricostruzioni di tavolati interni con diversa distribuzione degli spazi, modifica alle aperture esterne, rivestimento vano scala esistente, manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitario ed elettrico".

Si precisa che il Comune di Dresano, nonostante la richiesta ed i successivi solleciti, non ha rilasciato elenco scritto dei provvedimenti autorizzativi messi a disposizione del perito, come previsto dal punto G del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore, emesso in data 05/12/2025.



Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola con giardino, ubicata in Dresano (MI) Via Marsala n. 13. L'immobile, distribuito su tre livelli collegati internamente da scala e con annesso giardino esclusivo, è così composto:

- al piano interrato: locali cantina, ripostigli, lavanderia, vani archivio.
- al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, ripostiglio.
- al piano primo: disimpegno, ripostiglio, balcone, tre camere da letto con accesso diretto ai rispettivi bagni.

La casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **356 mq.**

L'unità immobiliare è oggi identificata al NCEU del Comune di Dresano con il Foglio 2, Mappale 882, Subalterno 703, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, piano S1-T-1, rendita: € 1.158,15.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: mappale 816, mappale 879, Via Marsala, Via Gramsci e mappale 887.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villa (piano terra e primo)	Sup. reale lorda	219,00	1,00	219,00
Balconi, terrazzi e portici	Sup. reale lorda	20,00	0,20	4,00
Locali cantina (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	117,00	0,50	58,50
	Sup. reale lorda	356,00		281,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.
<i>Strutture orizzontali:</i>	materiale: c.a.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in laterocemento gettati in opera
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in legno e vetro – persiane in legno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle di gres e parquet

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con radiatori.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Dresano (MI) Via Antonio Gramsci snc, inserita in corpo interno alla villa.

Posta al piano interrato, ha accesso da corsello carraio a cielo aperto, attraverso il giardino. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **37 mq.** Si segnala che il varco di accesso è chiuso da basculante metallica automatizzata, che lascia un passaggio libero di circa 3,50 m in larghezza.

L'unità immobiliare è oggi identificata al NCEU del Comune di Dresano con il Foglio 2, Mappale 882, Subalterno 704, categoria C/6, classe 4, piano S1, rendita: € 67,76.

Coerenza da nord in senso orario ed in linea di contorno: subalterno 703.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	37,00	0,60	22,20
	Sup. reale lorda	37,00		22,20



Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.
Strutture orizzontali: materiale: c.a.
Travi: materiale: c.a.
Solai: tipologia: solai in laterocemento gettati in opera

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: tipologia: piastrelle di gres
Infissi esterni: tipologia: basculante automatizzata

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un 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 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 Dresano, ufficio tecnico di Dresano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa	356	€ 422.250,00	€ 422.250,00
B	autorimessa	37	€ 33.300,00	€ 33.300,00
				€ 455.550,00

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:

€ 68.332,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 381.717,50

Relazione lotto 001 creata in data 25/03/2026
Codice documento: E071-25-000172-001

il perito
Ing. Gianluca Scotti

Giudice Dott. Capobianco Massimo
Curatore/Custode: Avv. Castellotti Annalisa
Perito: Ing. Gianluca Scotti

