
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



contro



N. Gen. Rep. 158/25

Giudice dott. **Massimo Capobianco**

Custode Giudiziario Avv. **Elisa Grilli**

ELABORATO PERITALE

marzo 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@aebstudiotechico.it



Beni in Tavazzano con Villavesco (LO) – Via I Maggio 39/2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano quarto di sei piani fuori terra ed un piano interrato sito in comune di Tavazzano con Villavesco (LO) – Via I Maggio 39/2. L'immobile, il cui accesso avviene dal vano scale con ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, cucina due camere da letto, due bagni e due balconi oltre ad un vano cantina posto al piano interrato. L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 95 mq. comprensiva di balconi e cantina. All'unità immobiliare in oggetto spettano 51,50 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

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

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 11 Particella 168 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, superficie mq. 100, vani 6,5 piano 4-S1, rendita: euro 328,98.

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

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano interrato di un condominio sito in comune di sito in comune di Tavazzano con Villavesco (LO) – Via I Maggio 39/2. Il bene è in sufficiente stato di conservazione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20.

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

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 11 Particella 171 subalterno 27, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 16, piano S1, rendita: euro 42,14.

Coerenze da nord in senso orario: box di proprietà di terzi, terrapieno, rampa di accesso carraio, corsello box.

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 libero.

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 in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] del [REDACTED] n. rep. [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] contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma del Tribunale di Lodi del 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:

Appartamento: **Non conforme.** Nella tavola progettuale allegata alla concessione edilizia non è rappresentato il muretto di separazione tra ingresso e soggiorno, regolarizzabile attraverso CILA in sanatoria redatta da un tecnico.

Detta difformità è regolarizzabile mediante presentazione SCIA in sanatoria (che ammonta ad €. 1.300,00 comprensivo di iva e contributi di legge più sanzione comunale che ammonta ad €. 1.032,00).

Cantina: **Conforme.**

Box: **Conforme.**

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: **Non conforme.** Nella scheda catastale non è rappresentato il muretto di separazione tra ingresso e soggiorno, sanabile attraverso aggiornamento DOCFA redatto da un tecnico.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA (che ammonta ad €. 900,00 comprensivo di iva e contributi di legge).

Cantina: **Conforme.**

Box: **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 2024 ammontano ad €. 5.262,63 di cui 4.453,83 di spese personali e more;



- le pendenze totali di consuntivo relativo all'esercizio di gestione ordinaria dell'anno 2025 ammontano ad €. 6.261,03 di cui 4.873,07 di spese personali e more.
- le pendenze totali di gestione straordinaria dell'anno 2025 ammontano ad € 1.104,46.
Le spese medie anno di gestione ordinaria ammontano ad €. 1.400,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 20/12/2019 ad oggi

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario 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 dall'ante ventennio al 20/12/2019

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietari 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].

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	Numero/data	note
Concessione edilizia	del [redacted] n. [redacted] e pratica numero [redacted]	Edificazione appartamenti e cantine
Varianti	del [redacted] n. [redacted] pratica n. [redacted]	
Agibilità	del [redacted]	
Concessione edilizia	del [redacted] n. [redacted] prot. [redacted]	Edificazione box

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano quarto di sei piani fuori terra ed un piano interrato sito in comune di Tavazzano con Villavesco (LO) – Via I Maggio 39/2.

L'immobile, accesso avviene dal vano scale con ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, cucina due camere da letto, due bagni e due balconi oltre ad un vano cantina posto al piano interrato.

L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 95 mq. comprensiva di balconi e cantina.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 51,50 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

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

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted];
- Foglio 11 Particella 168 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, superficie mq. 100, vani 6,5 piano 4-S1, rendita: euro 328,98.

L'immobile è stato realizzato e dichiarato agibile nel 1981.

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,80 e della cantina è mt. 2,06.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	4	fg. 11 mapp.168 sub. 14	80,70	1,00	80,70
balconi	4		22,44	0,50	11,22
cantina	S1		6,50	0,40	2,60
TOTALE			109,64		94,52



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: ---
componenti edilizi e costruttivi	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in alluminio ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: buone
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno e pvc condizioni: scarse in quanto alcuni smontati e con parti mancanti
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: scarse
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura pavimento bagno: monocottura condizioni: sufficienti
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: sufficienti
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio e video 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 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 caldaia murale interna diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	in pompa di calore con split
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---
accessori	
	nessuno

Caratteristiche descrittive della cantina:

caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento
componenti edilizi e costruttivi	



<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: porta in ferro condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: gres condizioni: sufficienti
impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.

Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano interrato di un condominio sito in comune di sito in comune di Tavazzano con Villavesco (LO) – Via I Maggio 39/2.

Il bene è in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20.

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

- Intestato a (quota di proprietà 1/1) nato in il c.f. ;
- Foglio 11 Particella 171 subalterno 27, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 16, piano S1, rendita: euro 42,14.

L'immobile è stato ultimato nel 1981.

Altezza netta interna della porzione immobiliare mt. 2,08.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	S1	fg. 11 mapp. 171 sub. 27	20,00	0,60	12,00
TOTALE			20,00		12,00

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: basculante in lamiera zincata condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: gres condizioni: sufficienti
impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico esterno tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<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 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 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 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	90,52	€ 1.100,00	€ 99.572,00	1,00	€ 99.572,00
B	box	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	1,00	€ 13.200,00
TOTALE				€ 99.572,00		€ 112.772,00

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.

€ 16.915,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale. € 3.232,00

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. € 95.856,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale. € 92.624,20

