
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



contro



N. Gen. Rep. **174/25**

Giudice dott. **Massimo Capobianco**

Custode Giudiziario Dott.ssa **Claudia D'Alessandro**

ELABORATO PERITALE

aprile 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@aebstudiotechnico.it



Beni in Lodi (LO) – Via Indipendenza, 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano primo di tre piani fuori terra sito in comune di Lodi (LO) – Via Indipendenza, 11.

L'immobile, il cui accesso avviene ballatoio condominiale, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno.

L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 57 mq. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati ammaloramenti dell'intonaco del disimpegno di ingresso in adiacenza al bagno.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 103,31 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

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

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 37 Particella 202 subalterno 9, categoria A/4, classe 4, superficie mq. 57, vani 3, piano 1, rendita: euro 185,92.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, via Maffeo Vegio, Via Indipendenza, appartamento di proprietà di terzi, cortile condominiale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale centrale a medio traffico e con scarsa possibilità di parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacia, ospedale;
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: Milano – Crema.

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (50 mt) stazione ferroviaria (1500 mt).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli affittuari.

L'immobile oggetto della presente risulta regolarmente affittato con contratto di locazione n.

[REDACTED] serie [REDACTED] codice identificativo [REDACTED]

data di stipula [REDACTED]

data di registrazione [REDACTED]

durata dal [REDACTED] al [REDACTED]

Opponibile alla procedura.

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] (richiedente: [redacted]) contro [redacted] nato a [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].

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] (richiedente: [redacted]) contro [redacted] nato a [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 di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma di [redacted] presso la Corte di Appello di [redacted] 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*

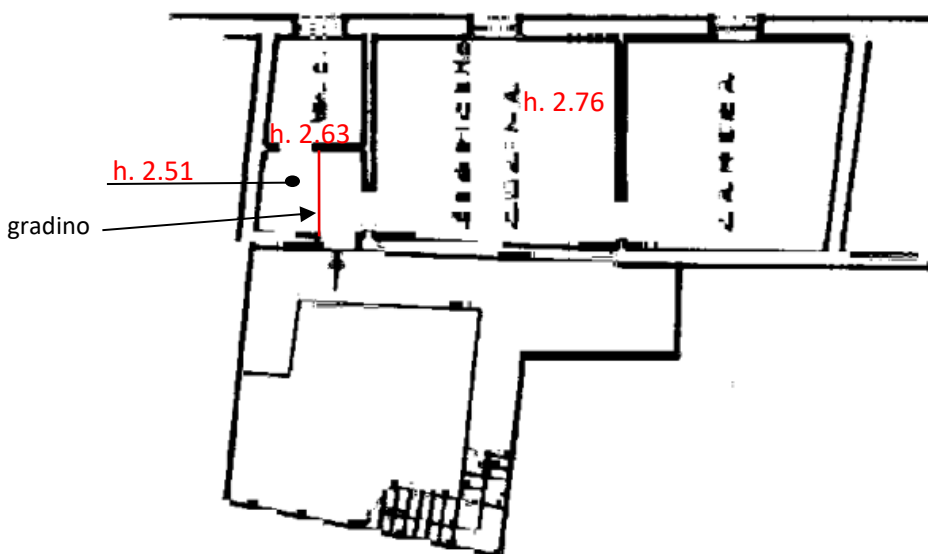
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Appartamento: **Non conforme.**

1. Differente posizione della porta di ingresso del bagno.
2. Nel progetto di ristrutturazione DIA del [redacted] prot. n. [redacted] non è rappresentato in planimetria il gradino realizzato in parte del disimpegno d'ingresso (vedi stralcio scheda catastale con identificazione delle altezze rilevate).



3. Nel progetto di ristrutturazione DIA del [REDACTED] prot. n. [REDACTED] non vengono specificate le altezze interne.

Dette difformità sono regolarizzabili 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).

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: **Non conforme**. Nella planimetria catastale non viene raffigurato il gradino del disimpegno di ingresso e non vengono riportate le varie altezze interne. Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA (che ammonta ad €. 850,00 comprensivo di iva e contributi di legge).

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 ammontano ad €. 968,02;
- le pendenze totali di consuntivo relativo all'esercizio di gestione ordinaria dell'anno 2024/2025 ammontano ad €. 1.072,21;
- le pendenze totali di consuntivo relativo all'esercizio di gestione straordinaria dell'anno 2025 ammontano ad €. 7.175,00.

Le spese medie anno di gestione ordinaria ammontano circa ad €. 1.300,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dall'ante ventennio ad oggi

Intestato a [REDACTED] nato a [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].

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	Numero/data	note
Pratica edilizia di edificazione	Ante 01 settembre 1967	non reperita
DIA	del [REDACTED] prot. n. [REDACTED]	rifacimento impianti e nuova distribuzione degli spazi interni
Agibilità	---	non reperita
CILA (edilizia libera con detrazioni fiscali)	del [REDACTED]	rifacimento facciate ammalorate (pratica reperita dall'amministratore e priva di allegati)

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano primo di tre piani fuori terra sito in comune di Lodi (LO) – Via Indipendenza, 11.

L'immobile, il cui accesso avviene ballatoio condominiale, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno.

L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 57 mq. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati ammaloramenti dell'intonaco del disimpegno di ingresso in adiacenza al bagno.

All'unità immobiliare in oggetto spettano 103,31 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

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



- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 37 Particella 202 subalterno 9, categoria A/4, classe 4, superficie mq. 57, vani 3, piano 1, rendita: euro 185,92.

L'immobile è stato realizzato ante 01 settembre 1967 e successivamente ristrutturato nel 2000.
Altezza netta interna soggiorno/cottura e camera da letto è mt 2,76, altezza netta disimpegno è di mt 2,51, altezza netta bagno è di mt 2,63.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	1	fg. 37 mapp.202 sub. 9	56,40	1,00	56,40
TOTALE			56,40		56,40

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 legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: persiane in legno condizioni: sufficienti
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura pavimento bagno: monocottura condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagno: monocottura condizioni: buone
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone 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 autonomo con caldaia murale interna 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

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, 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 di quanto riportato al punto 4.3.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	56,40	€ 1.400,00	€ 78.960,00	1,00	€ 78.960,00
TOTALE				€ 78.960,00		€ 78.960,00

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.	€	11.844,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	3.182,00
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.	€	67.116,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	63.934,00

