

---

**TRIBUNALE DI \*\*\*\*\***  
**SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 165/25  
Giudice Dott.ssa: **RULLO MARIA**  
Custode Giudiziario: Dott. Antonio Viola  
**ELABORATO PERITALE**



***Tecnico incaricato: Arch. Laura Robbiati***

*iscritto all'Albo della provincia di \*\*\*\*\* al  
N. 232 iscritto all'Albo del Tribunale di  
\*\*\*\*\* con il n. 708  
P.Iva 12791210151*

*con studio in Castiglione d'Adda- Via della Vittoria, 1  
cellulare: 338/8019866  
telefono e fax: 0377/901706  
e-mail: [architetti@istarch.net](mailto:architetti@istarch.net)*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Esecuzione Forzata n. 165/25  
-LOTTO 1-  
Giudice: Dott.ssa Rullo Maria  
Custode: Dot. A. Viola  
Perito: Arch. L. Robbiati



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

**A. APPARTAMENTO CON CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO**

Nel complesso condominiale denominato "\*\*\*\*\*" avente accesso da Piazza Risorgimento, numeri civici 26 e 32 denominato "\*\*\*\*\*" all'interno della palazzina distinta con la lettera "C", quota intera relativamente ad appartamento posto al piano secondo, composto di tre locali e servizi con annessa cantina posta al piano interrato e posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento posto al piano cortile.

Il complesso condominiale fa parte del complesso di fabbricati composto di 4 palazzine distinte dalle lettere A, B, C, D costituenti un unico condominio Solo alcuni sottotetti sono stati oggetto di deposito di opportuna pratica finalizzata al recupero degli stessi ai fini abitativi. L'unità staggita risulta oggetto di D.I.A. prot. 12731 del 27/11/2015 e successiva variante/integrazione del 02/07/2016, pratica 4/2016. (cfr.all. 1,4,22,23,24,25,26)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale al piano secondo di palazzina priva di ascensore, posto all'interno di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, privo di affaccio diretto in quanto trattasi di recupero di sottotetto aventi aperture a raso, poste in falda di tetto.

Composto da: locale giorno con spazio cottura, disimpegno, bagno, e n° 2 camere, privo di balconi, dotato di cantina e posto auto scoperto.

L'appartamento presenta finiture nello standard della tipologia: pavimenti in grès, piastrelle di ceramica nel bagno con doccia, e attacco lavatrice, Tetto in legno a vista con finestre a tetto dotate di oscuranti. Le porte sono in legno tamburato color noce, le placche dell'impianto elettrico colore nero. I serramenti in legno. L'impianto termico esistente è del tipo a pavimento alimentato da caldaia centralizzata, predisposizione aria condizionata. Lo stato manutentivo al momento delle OP risultava buono. Si precisa che il locale adibito a cameretta è stato legittimato come secondo bagno in quanto non ha i requisiti dimensionali per la destinazione d'uso a camera singola (minimo 9,00 mq), inoltre il recupero di sottotetto è possibile solo in presenza di due requisiti: altezza media cm 240 e altezza minima cm 150 questa raggiunta mediante realizzazione di arredi fissi. A tal proposito si rimanda al paragrafo conformità urbanistica

**A1. CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA** (cfr.all. 1,4,22,23,24,25,26)

Locale privo di finestre/gole di lupo con aerazione garantita da idonea apertura sopra porta di ingresso

Internamente si presenta NON piastrellato, con punto luce. La porta con serratura del tipo manuale, è in ferro zincato. Si segnala presenza/passaggio di tubo fognario all'interno della cantina

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq 3,65

L'unità immobiliare abitativa sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 65,00**

**Identificati al catasto fabbricati:** (cfr.all. 23,24,25,26)

Intestato al Sig. \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Descrizione:**

**foglio 5 mappale 205 subalterno 701**

categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, - S1-P2 - Superficie Catastale 65 mq (totale escluse aree scoperte 65 mq), rendita € 360,23.

**Nota:** La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati a far data dal 11/06/2020 (prot. 8443) Si segnala che la destinazione d'uso riportata nella scheda in merito alla seconda camera è RIPOSTIGLIO, nella scheda (allegata alla compravendita si riporta, come nella pratica edilizia, la destinazione a bagno. (vedasi report fotografico)

**Coerenze dell'appartamento come da atto di compravendita (in senso orario)**

Appartamento map 205 sub 12

Appartamento map 205 sub 8

Map 218

Map 219

Portico map 207

Parti comuni map 205 sub 1

**Coerenze della cantina come da atto di compravendita (in senso orario)**

Corridoio comune map 205 sub 1

Cantina map 205 sub 10

Terrapieno

Cantina map 205 sub 12



## A2. POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

(seminterrato rispetto al piano stradale)(cfr.all.1,4,22,23,24,25,26)

Posto auto assegnato e delimitato da strisce, ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano terra (retro del fabbricato, 5° da destra guardando la parete a confine).

Pavimentazione in battuto di cemento con finitura a spolvero (quarzo), come il resto del cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq 16.00.

**Identificata al catasto fabbricati:** (cfr.all. 23,24,25,26)

Intestato al Sig. \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

### Descrizione:

**foglio 5 mappale 209 subalterno 6**

categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16, dati di superficie: totale 16 mq, piano S1, rendita € 35,53.

**Nota:** La planimetria catastale è attualmente riconducibile alla scheda presente in banca dati a far data dal 16/04/2010 prot. 22208 (allegato b atto di provenienza)

### **Coerenze del box come da atto di compravendita (in senso orario)**

Area di manovra comune map. 209 sub 1

Posto auto map 209 sub 5

Area map 210

Map. 229

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento in buono stato di conservazione posto al piano secondo/sottotetto di condominio costruito tra il 2008 e il 2010 con successiva pratica per il recupero del sottotetto del 2015/2016. Il complesso è composto di più blocchi costruiti con struttura in c.a., solai in latero cemento, tetto in legno, facciate in intonaco civile e colore. La palazzina è priva di ascensore.

**Caratteristiche zona:** periferica, a traffico limitato, poche possibilità di parcheggi esterni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali/civiche. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Le mappe dei comuni vicini a Tavazzano con Villavesco:**

\*\*\*\*\* Vecchio 2,9km | Sordio 3,7km | Salerano sul  
Lambro 3,8km | Casalmiocco 3,9km | San Zenone al Lambro  
(MI) 4,0km | Galgagnano 4,6km | Montanaso  
Lombardo 5,0km | Mulazzano 5,1km | Casaletto \*\*\*\*\*giano 5,1km | Cerro al  
Lambro (MI) 5,3km | Cervignano d'Adda 5,4km | Vizzolo Predabissi (MI) 5,6km | Borgo  
San Giovanni 5,9km | Dresano (MI) 6,3km | Caselle Lurani 6,4km | Cornegliano  
Laudense 7,0km | Melegnano (MI) 7,3km | Bascapè  
(PV) 7,6km | \*\*\*\*\* 7,7km | Boffalora d'Adda 7,8km

### **Principali collegamenti pubblici (Km):**

Strade: il comune di Tavazzano con Villavesco è lambito dalla Strada Statale 9 Via Emilia  
Ferrovie: il territorio comunale è servito da stazione.

Autostrade: il comune di Tavazzano con Villavesco si trova a circa 10 km dal casello autostradale di Melegnano.

La popolazione da rivelazione ISTAT risulta in diminuzione.

**Servizi offerti dalla zona (fuori dal paese):** asilo nido (buono), centro commerciale (buono, San Grato), cinema (buono, \*\*\*\*\*), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), vigili urbani (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono, \*\*\*\*\*), supermercati (buoni), Ospedale (buono, \*\*\*\*\*), Vigili del Fuoco (buono, \*\*\*\*\*).

## 3. STATO DI POSSESSO: (cfr.all. 2,3, 28)



All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 22/02/2026 di concerto con il custode giudiziario, l'unità immobiliare (appartamento) risultava occupata dal Sig. \*\*\*\*\*e compagna, senza contratto regolarmente registrato e stipulato in data 01/11/2025 successivamente alla notifica del pignoramento.

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di \*\*\*\*\* ha evidenziato l'assenza di contratti di locazione, Pertanto L'IMMOBILE deve intendersi 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

(cfr. DA 7,8, 10,11,12 )

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 25 ANNI a favore della \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*a firma del Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* ) in data 28/07/2016 Rep. n. 195829/24798; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 04/08/2016 ai nn. 12921/2377.

importo ipoteca: € 250.000

importo capitale: € 100.000,00

Riferito limitatamente a: unità staggite.

**Annotazione ad iscrizione:** derivante da cancellazione parziale a favore della \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*a firma del Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* ) in data 28/07/2016 Rep. n. 195827/24796; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 09/08/2016 ai nn. 13143/2538.

FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE N.4709 DEL 29/06/2007

Riferito limitatamente a: unità staggite.

Nota: si precisa che gli immobili oggetto di svincolo di cui al quadro B della presente domanda di annotazione risultavano identificati al momento dell'iscrizione ipotecaria a parte dei beni distinti al Comune di Tavazzano con Villavesco come segue: FG 5 mapp. 167 sub 1,2,3,4,5,6 e Fg 5 map 164

**Ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo a favore della \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\* in data 24/03/2017 Rep. n. 426/2017; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 27/07/2017 ai nn. 13707/2272

importo iscritto: € 17.237.52

importo capitale: € 16.552.02

Riferito limitatamente a: TRA I BENI ELENCATI COMPARE ALL'UNITA'

NEGOZIALE N.23 IL POST AUTO FG 5 MAP 209 SUB 6

**Annotazione ad iscrizione:** derivante da restrizione di beni a favore della \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*a firma del Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* ) in data 12/12/2017 Rep. n. 55460/30903; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 28/02/2018 ai nn. 3520/676.

FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE N.2272 DEL 27/07/2017

Riferito limitatamente a: TRA I BENI ELENCATI COMPARE ALL'UNITA'

NEGOZIALE N.25 IL POST AUTO FG 5 MAP 209 SUB 6

**Ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo a favore della \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* in data 15/07/2016 Rep. n. 904; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 08/08/2019 ai nn. 14450/2599.

importo iscritto: € 28.197,11

importo capitale: € 26.606,11

Riferito limitatamente a: unità staggite

###### 4.2.2. Pignoramenti: (cfr.7,8,13)

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di \*\*\*\*\* in data 16/10/2025 al Rep. n. 3555 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 30/10/2025 ai nn. 19132/12822.

Riferito limitatamente a: unità staggite.



#### 4.2.3. Altre trascrizioni/iscrizioni:

**Convenzione urbanistica DEL 12/03/2008 NN 183110/18894 : (cfr.7,8)**

\* TRA SOCIETA' \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (LO) C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* insieme comproprietarie di ½ ciascuno e complessivamente dell'intera quota 1/1

E

IL COMUNE DI \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* , Piazzale \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà

VIENE STIPULATO ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA-PIANO DI RECUPERO a firma dal Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* -LO-) in data 12/03/2008 al Rep. 183110/18894; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 19/03/2008 ai nn. 6386/3657

##### **Riferito limitatamente a**

Immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di \*\*\*\*\* (Provincia di \*\*\*\*\*), Piazza \*\*\*\*\* , individuato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 5, mappale 164, (ex 32/a), Qual. ente urbano, di ettari 0 (zero) are 10 (dieci) centiare 34 (trentaquattro);

Foglio 5, mappale 165, (ex 32/b), Qual. ente urbano, di ettari 0 (zero) are 3 (tre) centiare 82 (ottantadue);

Foglio 5, mappale 166, (ex 32/c), Qual. ente urbano, di ettari 0 (zero) are 9 (nove) centiare 65 (sessantacinque);

Foglio 5, mappale 167, (ex 32/d), Qual. ente urbano, di ettari 0 (zero) are 15 (quindici) centiare 85 (ottantacinque);

di complessivi mq. 3.996,00;

##### Generalità delle Parti:

-SOCIETA' \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

-\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\*\*

- COMUNE DI \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* , Piazzale \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 22)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:

#### **DA UN PUNTO DI VISTA DEL DISEGNO PLANIMETRICO:**

APPARTAMENTO: simile a quanto depositato presso il comune con la variante presentata in data 02/07/2016 prot. 7883. Le differenze sostanziali sono:

-le finestre a tetto rilevate presentano misure leggermente diverse rispetto a quanto dichiarato e quotato sulle tavole depositate. Questa circostanza incide sui rapporti aero illuminanti

-la cameretta, che sulle tavole viene indicata con destinazione a secondo e più ampio bagno risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato sulle tavole di progetto. In generale i tavolati risultano spostati di una decina di cm rispetto a quanto dichiarato dal professionista  
- la destinazione a bagno è stata cambiata senza comunicare al Comune il cambio di destinazione d'uso ma semplicemente depositando, nel 2020, nuova scheda catastale che indica in luogo del bagno la destinazione a ripostiglio.

- Sono state rimosse le armature fisse necessarie al raggiungimento dell'altezza minima di cm 150 stabilita dalla norma per il recupero dei sottotetti. La norma prevede la possibilità di effettuare il recupero del sottotetto in determinate condizioni: rispetto dell'altezza media di cm 240 in tutti i locali aventi altezza minima di h.150 anche con utilizzo di arredi fissi che non devono essere rimossi, rispetto dei requisiti igienico-sanitari e dei rapporti aero-illuminanti.

#### Regolarizzazioni:

SI DOVRA' PORTARE L'UNITA' ALLO STATO LEGITTIMATO NEL RISPETTO DEI REGOLAMENTI PREVEDENDO UNA SANATORIA CON OPERE. (vedasi clausole / patti atto di provenienza riportate nel paragrafo altre informazioni per l'acquirente).

Qualora l'aumento dimensionale delle finestre a tetto non fosse possibile si dovrà prevedere l'inserimento di un ulteriore elemento al fine di soddisfare i rapporti aeroilluminanti o agire sullo spostamento dei tavolati

Costi: (da aggiornare/verificare all'atto della presentazione in base alle delibere del Comune e alla normativa vigente al momento della presentazione)



-oblazione € 1032,00  
-Diritti comunali per la presentazione della sanatoria € 300,00 circa  
- costi tecnici per la presentazione e verifica della sanatoria € 1.200,00  
-costi relativi alla realizzazione di elementi fissi: variabili in base alle scelte del materiale.  
Legno, cartongesso elementi prefabbricati; a corpo circa € 3.000,00  
-costi relativi all'inserimento/modifica delle finestre a tetto presenti circa €/a corpo  
2.500,00 ( a seconda dell'impresa e dell'azienda scelta per le finestre e dalla possibilità di  
modifica del foro esistente o realizzazione ed inserimento di nuovi elementi)  
**Totale: € 8.032,00**  
**(oltre oneri di legge)**

*Nota:*

**L'abuso edilizio rilevato non incide sulla commerciabilità del bene ex art.46 D.P.R. 06/06/2001 n.380**

#### **4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 23,25)**

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

In merito alla regolarizzazione relativa alla destinazione d'uso della camera descritta catastalmente come ripostiglio e alla rimozione degli arredi fissi, si dovrà prevedere la presentazione di nuova scheda a seguito della sanatoria sopra riportata, inserendo anche l'eventuale sistemazione delle finestre a tetto.

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione.

La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi.

**Regolarizzazioni:** si precisa che in caso di presentazione di nuova scheda il catasto prevede oggi una scheda per l'appartamento ed una per la cantina.

**I costi saranno € 800 per il Docfa predisposto dal professionista (oltre oneri di legge) ed € 140,00 relativi al deposito all'Agenzia del Territorio (70\*2)**  
**(oltre oneri di legge)**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (cfr.all. 4.,27)**

L'appartamento oggetto di stima È DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica **scaduto** in data 13/07/2025 (prot. 9805800005018). Si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... *procedura esecutiva singola*..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

#### **Patti e Avvertenze:**

• Nell'atto a firma Notaio Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\*) in data 28/07/2016 al Rep. 24797/195828, si legge: Patti particolari:

a) La parte acquirente si dichiara edotta che gli immobili qui acquistati fanno parte del complesso immobiliare avente accesso da Piazza Risorgimento, numeri civici da 26 a 32, convenzionalmente denominato "\*\*\*\*\*" e costituito da quattro fabbricati, "Palazzina A" di proprietà della "\*\*\*\*\*" - "Palazzina B" di proprietà della società "\*\*\*\*\*" - "Palazzina C" di proprietà della società "\*\*\*\*\*" - "Palazzina D" di proprietà della "\*\*\*\*\*". **Detti fabbricati costituiscono unico condominio, di cui sono parti comuni: il tetto, il sedime, i muri maestri, l'androne e il vano scala, ove esistenti, e quant'altro indicato nell'articolo 1117 del Codice Civile, nonché tutte le aree, parti e servizi comuni quali dettagliatamente descritti nel regolamento di condominio che, con annesso tabella millesimale, trovasi allegato sotto la lettera "F"** all'atto a mio rogito in data 12 luglio 2010 n. 20777/187562 di rep. In detto regolamento di condominio vengono inoltre regolati **gli accessi sia pedonali che carrai.**

b) Prende atto la parte acquirente che la corte comune al mappale 230 del Foglio 5 è gravata da servitù per l'accesso a favore dei mappali 144 - 145 - 146 del Foglio 5, come risulta dall'atto 17 maggio 2001 n. 21112/37112 di rep. a rogito Dottor Biasini, registrato a \*\*\*\*\* in data 30 maggio 2001 al numero 1547 e trascritto a \*\*\*\*\* in data 29 maggio 2001 ai numeri 9045/5413 e 9046/5414.

c) La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto di quanto segue: - i proprietari dei solai e dei sottotetti sono fino da ora autorizzati a realizzare tutte le varianti e modifiche consentite dalle vigenti leggi, compresa la trasformazione degli stessi in abitazioni e compresa l'apertura di finestre nel tetto, tenendo a proprio esclusivo carico tutte le spese per la realizzazione dei lavori; - i proprietari dei solai e dei sottotetti sono fino da ora autorizzati all'allaccio a tutti i servizi condominiali, in quanto tali impianti sono stati progettati per sopportare un eventuale aumento di utenza; - i proprietari dei posti auto sono fin d'ora



autorizzati alla trasformazione degli stessi posti auto in box, purché ciò sia consentito dalla Legge, fatte salve le dovute autorizzazioni, facendosi carico di tutti i costi e le spese, compresi quelli per l'allaccio al contatore elettrico condominiale; - i box ed i posti auto non ceduti potranno essere alienati dalla cooperativa a terzi, anche non residenti nel comprensorio; - la centrale termica al servizio dell'intero "\*\*\*\*\*" distinta al Foglio 5, mappale 218 sub. 32, nonché il corridoio con la scala di accesso distinti al Foglio 5, mappale 221 sub. 2 sono posti al piano seminterrato della "Palazzina D"; tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica saranno sostenute dai proprietari degli immobili facenti parte dell'intero condominio, in ragione dei millesimi risultanti dalle tabelle annesse al regolamento di condominio di cui sopra: il contatore per tutti i servizi elettrici dell'intero "\*\*\*\*\*" è posto nella "Palazzina D" a parte del mappale 218 e tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso saranno sostenute dai proprietari degli immobili facenti parte dell'intero condominio; - nelle autorimesse, nei corselli coperti e scoperti, nelle cantine, nonché sotto il pavimento del piano seminterrato esiste il passaggio di tutti gli impianti al servizio degli immobili facenti parte dell'intero comprensorio condominiale; vengono qui costituite tutte le necessarie servitù per il passaggio delle reti dei servizi; - la corte del "\*\*\*\*\*" distinta in mappa al Foglio 5, mappale 230 è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà ai mappali 144 e 145, al fine di consentire alle stesse l'accesso da Piazza Risorgimento n. 33; - la corte del "\*\*\*\*\*" distinta in mappa al Foglio 5, mappale 230, e le aree al mappale 223 e al mappale 221 sub. 3 sono gravate da servitù di passo pedonale a favore delle proprietà ai mappali 146 e 147 del Foglio 5; - le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei corselli carrai comuni all'intero complesso immobiliare (mappale 206 sub. 1, mappale 231, mappale 230 sub. 4, mappale 205 sub. 26, mappale 209 sub. 1, mappale 227 e mappale 218 sub. 1) sono regolate dalla tabella millesimale dei box e posti auto, annessa al regolamento di condominio; - la raccolta delle acque meteoriche in provenienza dai tetti dei fabbricati di tutto il complesso immobiliare è scaricata a pozzo perdente in apposita vasca, posta sulla porzione di corte comune a parte del mappale 230 del Foglio 5; in detta vasca andranno a scaricare anche le acque meteoriche provenienti dalle proprietà esterne al condominio, distinte in mappa al Foglio 5, mappali 146 e 147, con l'onere di partecipare agli eventuali costi di manutenzione in ragione di 1/4 (un quarto).

Spese Condominiali (alla data del 12/02/2026):

<b>Ammontare del debito ad oggi accumulato</b>	<b>€ 9.246,23</b>
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione chiuse a consuntivo 2025	€ 1.550,20
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2026 spese straordinarie previste: tinteggiatura porticato condominiale € 70,69	€ 1.449,43
<b>Quota millesimale pari millesimi 22.525 millesimi</b>	
L'impianto di riscaldamento è CENTRALIZZATO, acqua contatore condominiale addebitata in base ai mc dell'unità, spese luce per parti comuni, l'Amministratore ha dichiarato l'assenza di amianto	

Cause in corso: si per recupero credito altra unità vedasi doc allegato

Atti ablativi: =====

**Riferito limitatamente a unità staggite.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr.all. 4, 5,6,7, 8, fascicolo di causa)

### 6.1 Attuali proprietari

Intestato al Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.

#### Proprietari dal 28/07/2016 ad oggi.

Il Sig. \*\*\*\*\* acquista i beni oggetto di procedura dalla SOCIETA' \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con **atto di compravendita** a firma dal Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* -LO-) in data 28/07/2016 al Rep. 195828/24797; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 04/08/2016 ai nn. 12920/8052.

**Riferito limitatamente a unità staggite.**

Generalità delle Parti:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*  
- SOCIETA' \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.*

### 6.2 Precedenti proprietari:



\* **SOCIETA'** \*\*\*\*\*. con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Proprietari dal 11/07/2008 AL 28/07/2016

La **SOCIETA'** \*\*\*\*\*. con sede in \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà, già comproprietaria diviene proprietaria dei terreni sui quali sarà costruito il complesso condominiali all'interno del quale si trova l'unità oggetto di procedura a seguito dello scioglimento della comunione con la \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*. Via \*\*\*\*\*comproprietaria, con **atto di DIVISIONE** a firma dal Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* -LO-) in data 11/07/2008 al Rep. 19172/183796; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 21/07/2008 ai nn. 14904/8428

**Riferito limitatamente** a fabbricati ed aree, già costituenti parte della corte colonica della "\*\*\*\*\*", in \*\*\*\*\*. il tutto censito al C.F. del Comune di Tavazzano con Villavesco, come segue:

Foglio 5, mappale 167 sub. 1, Via Roma n.17, piano T, area di corte;

Foglio 5, mappale 167 sub. 2, Via Roma n.17, piano T/1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C.Euro 151,06;

Foglio 5, mappale 167 sub. 3, Via Roma n.17, piano T/1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C.Euro 151,06;

Foglio 5, mappale 167 sub. 4, Via Roma n.17, piano T/1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C.Euro 151,06;

Foglio 5, mappale 167 sub. 5, Via Roma n.17, piano T/1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C.Euro 151,06;

Foglio 5, mappale 167 sub. 6, Via Roma n.17, piano T/1, categoria C/2, classe 2, mq. 71, R.C.Euro 110,01.

Coerenze a corpo di tutti i beni a parte del mappale 167:

Piazza Risorgimento, mappale 55, mappale 152, mappale 153, mappale 96, mappale 92, mappale 91, mappale 166, mappale 164.

Generalità delle Parti:

-SOCIETA' \*\*\*\*\*. con sede in \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*  
-\*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*. Via \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\* **SOCIETA'** \*\*\*\*\*. con sede in Tavazzano con Villavesco (LO)C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*. Via \*\*\*\*\*. C.F. \*\*\*\*\* insieme comproprietarie di 1/2 ciascuno e complessivamente dell'intera quota 1/1

Proprietari dal 27/12/2006 AL 11/07/2008

La \*\*\*\*\*. con sede in \*\*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà, diviene proprietaria dei terreni sui quali sarà costruito il complesso condominiali all'interno del quale si trova l'unità oggetto di procedura insieme con la \*\*\*\*\*con sede in Tavazzano con Villavesco, Via \*\*\*\*\*per i diritti di 1/2 di piena proprietà da **COMUNE DI \*\*\*\*\*** sede \*\*\*\*\*. Piazzale \*\*\*\*\*. C.F. \*\*\*\*\* con **atto di COMPRAVENDITA** a firma dal Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\* -LO-) in data 27/12/2006 al Rep. 180327/17714; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 09/01/2007 ai nn. 619/289

**Riferito limitatamente** a fabbricati ed aree, già costituenti parte della corte colonica della "\*\*\*\*\*", in \*\*\*\*\*. il tutto censito al del Comune di \*\*\*\*\*. come segue:

Foglio 5, mappale 86, fabbricato rurale;

Foglio 5, mappale 88

Foglio 5, mappale 89

Foglio 5, mappale 32

Foglio 5, mappale 85

Foglio 5, mappale 86 sub. 1

Foglio 5, mappale 85 sub. 2

Foglio 5, mappale 86 sub. 2

Foglio 5, mappale 84

Foglio 5, mappale 85, fabbricato rurale;

Generalità delle Parti:

-SOCIETA' \*\*\*\*\*. con sede in Tavazzano con Villavesco (LO) C.F. \*\*\*\*\*  
-\*\*\*\*\*con sede in Tavazzano con Villavesco, Via \*\*\*\*\*  
C.F. \*\*\*\*\*

- COMUNE DI TAVAZZANO CON VILLAVESCO Tavazzano con Villavesco, Piazzale \*\*\*\*\*n. 1 C.F. \*\*\*\*\*

\* **COMUNE DI \*\*\*\*\*** con sede \*\*\*\*\*. Piazzale \*\*\*\*\*n. 1,



C.F. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Proprietario dal 13/04/1999 AL 27/12/2006

Il **COMUNE DI \*\*\*\*\*** sede in Tavazzano con Villavesco, Piazzale \*\*\*\*\* n. 1 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, diviene proprietario dei terreni sui quali sarà costruito il complesso condominiali all'interno del quale si trova l'unità oggetto di pignoramento da \*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* con **atto di COMPRAVENDITA** a firma dal Dott. \*\*\*\*\* (Notaio in \*\*\*\*\*) in data 13/04/1999 al Rep. 75753; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data 07/05/1999 ai nn. 6274/4116

**Riferito limitatamente** a fabbricati ed aree, già costituenti parte della corte colonica della "\*\*\*\*\*", in \*\*\*\*\* il tutto censito al C.F. del Comune di Tavazzano con Villavesco, come segue:

Foglio 5, mappale 82,  
Foglio 5, mappale 84,  
Foglio 5, mappale 85  
Foglio 5, mappale 86  
Foglio 5, mappale 87  
Foglio 5, mappale 88  
Foglio 5, mappale 89  
Foglio 5, mappale 32  
Foglio 5, mappale 85 sub. 1  
Foglio 5, mappale 86 sub. 1  
Foglio 5, mappale 85, sub. 2  
Foglio 5, mappale 86 sub. 2  
Foglio 5, mappale 83

Generalità delle Parti:

- COMUNE DI \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* Piazzale \*\*\*\*\*  
- \*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

#### **PRATICHE EDILIZIE:** (cfr. all. 22)

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tavazzano con Villavesco sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Complesso di edifici:

**DIA n. 20/08** per lavori di realizzazione intervento residenziale per la formazione di n°27 alloggi e relativi accessori in attuazione al piano di recupero denominato P.R.-1 \*\*\*\*\* presentata in data 01/04/2008 Prot. N. 5070 e rilasciata con comunicazione del 07/05/2008 Prot. N. 7048

L'agibilità è stata protocollata con richiesta in data 07/06/2010 Prot. N. 7500 e rilasciata in data

30/06/2010 Prot. N. 8919. Con Determina del Responsabile del 20/09/2011 n. 331 Registro Generale sono stati approvati gli atti di collaudo tecnico amministrativo relativi alle opere di urbanizzazione di cui al Piano di Recupero denominato PR-1 \*\*\*\*\*.

**Permesso di Costruire n. 3/2009** del 17/03/2009 Prot. N. 3082 del 10/03/2009 per varianti in corso d'opera alla DIA n. 20/2008 nell'ambito del Piano di Recupero denominato PR-1

**DIA n. 5/10** per lavori di variante alla DIA del 1/04/2008 presentata in data 23/12/2009 Prot. N. 17368

**DIA n. 17/10** per lavori di variante alla DIA n. 20/08 e DIA n.5/10 presentata in data 22/03/2010 Prot. N. 4037

**DIA n. 18/10** per lavori di variante finale alla DIA n.20/08 - DIA n.5/10 - DIA n.17/10 presentata in data 16/04/2010 Prot. N. 5147

**CILA n.1/10** per lavori di spostamenti aperture interne e pareti interne presentata in data 16/06/2010 Prot. N.7988 - **DIA 20/08 del 07/05/2008 prot. 5070 del 04/04/2008:**

**Attuazione piano di recupero-costruzione di 27 alloggi con servizi annessi a** rilasciata dal Comune di \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*;

**Afferenti nello specifico la palazzina "C" ove ubicata l'unità staggita:**

- **DIA 5/10 del 11/02/2010 prot. 17368 del 23/12/2009: Variante in corso d'opera DIA 8/2008;**
- **DIA 17/10 del 20/04/2010 prot. 4037 del 22/03/2010: Variante in corso d'opera DIA 8/2008-5/2010;**
- **DIA 18/10 del 28/04/2010 prot. 5147 del 16/04/2010: Variante in corso d'opera DIA 8/2008-5/2010-17/2010;**
- **CILA lett. A) 1/2010 + elaborati prot. 7988 del 16/06/2010: Variante finale;**
- **DIA 4/2016 + integrazione + elaborati prot. 12731 del 27/11/2015 e 7889 del 02/07/2016 (variante finale): Recupero sottotetto esistente e integrazioni.**



**A. APPARTAMENTO CON CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO**

Nel complesso condominiale denominato "\*\*\*\*\*" avente accesso da Piazza Risorgimento, numeri civici 26 e 32 denominato "\*\*\*\*\*" all'interno della palazzina distinta con la lettera "C", quota intera relativamente ad appartamento posto al piano secondo, composto di tre locali e servizi con annessa cantina posta al piano interrato e posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento posto al piano cortile.

Il complesso condominiale fa parte del complesso di fabbricati composto di 4 palazzine distinte dalle lettere A, B, C, D costituenti un unico condominio Solo alcuni sottotetti sono stati oggetto di deposito di opportuna pratica finalizzata al recupero degli stessi ai fini abitativi. L'unità staggita risulta oggetto di D.I.A. prot. 12731 del 27/11/2015 e successiva variante/integrazione del 02/07/2016, pratica 4/2016. (cfr.all. 1,4,22,23,24,25,26)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale al piano secondo di palazzina priva di ascensore, posto all'interno di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, privo di affaccio diretto in quanto trattasi di recupero di sottotetto aventi aperture a raso, poste in falda di tetto.

Composto da: locale giorno con spazio cottura, disimpegno, bagno, e n° 2 camere, privo di balconi, dotato di cantina e posto auto scoperto.

L'appartamento presenta finiture nello standard della tipologia: pavimenti in grès, piastrelle di ceramica nel bagno con doccia, e attacco lavatrice, Tetto in legno a vista con finestre a tetto dotate di oscuranti. Le porte sono in legno tamburato color noce, le placche dell'impianto elettrico colore nero. I serramenti in legno. L'impianto termico esistente è del tipo a pavimento alimentato da caldaia centralizzata, predisposizione aria condizionata. Lo stato manutentivo al momento delle OP risultava buono. Si precisa che il locale adibito a cameretta è stato legittimato come secondo bagno in quanto non ha i requisiti dimensionali per la destinazione d'uso a camera singola (minimo 9,00 mq), inoltre il recupero di sottotetto è possibile solo in presenza di due requisiti: altezza media cm 240 e altezza minima cm 150 questa raggiunta mediante realizzazione di arredi fissi.

A tal proposito si rimanda al paragrafo conformità urbanistica

**A1. CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA** (cfr.all. 1,4,22,23,24,25,26)

Locale privo di finestre/gole di lupo con aerazione garantita da idonea apertura sopra porta di ingresso

Internamente si presenta NON piastrellato, con punto luce. La porta con serratura del tipo manuale, è in ferro zincato. Si segnala presenza/passaggio di tubo fognario all'interno della cantina

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq 3,65.

L'unità immobiliare abitativa sviluppa una superficie commerciale di circa **mq 65,00**

**Identificati al catasto fabbricati:** (cfr.all. 23,24,25,26)

Intestato al Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Descrizione:**

**foglio 5 mappale 205 subalterno 701**

categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, - S1-P2 - Superficie Catastale 65 mq (totale escluse aree scoperte 65 mq), rendita € 360,23.

**Nota:** La planimetria catastale è riconducibile alla scheda presente in banca dati a far data dal 11/06/2020 (prot. 8443) Si segnala che la destinazione d'uso riportata nella scheda in merito alla seconda camera è RIPOSTIGLIO, nella scheda (allegata alla compravendita si riporta, come nella pratica edilizia, la destinazione a bagno. (vedasi report fotografico)

**Coerenze dell'appartamento come da atto di compravendita (in senso orario)**

Appartamento map 205 sub 12

Appartamento map 205 sub 8

Map 218

Map 219

Portico map 207

Parti comuni map 205 sub 1

**Coerenze della cantina come da atto di compravendita (in senso orario)**

Corridoio comune map 205 sub 1

Cantina map 205 sub 10

Terrapieno

Cantina map 205 sub 12



## A2. POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

(seminterrato rispetto al piano stradale)(cfr.all.1,4,22,23,24,25,26)

Posto auto assegnato e delimitato da strisce, ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano terra (retro del fabbricato, 5° da destra guardando la parete a confine).

Pavimentazione in battuto di cemento con finitura a spolvero (quarzo), come il resto del cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di circa mq 16.00.

**Identificata al catasto fabbricati:** (cfr.all. 23,24,25,26)

Intestato al Sig. \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

### **Descrizione:**

**foglio 5 mappale 209 subalterno 6**

categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16, dati di superficie: totale 16 mq, piano S1, rendita € 35,53.

**Nota:** La planimetria catastale è attualmente riconducibile alla scheda presente in banca dati a far data dal 16/04/2010 prot. 22208 (allegato b atto di provenienza)

### **Coerenze del box come da atto di compravendita (in senso orario)**

Area di manovra comune map. 209 sub 1

Posto auto map 209 sub 5

Area map 210

Map. 229

### **SUPERFICI**

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda appartamento	65.00	1,00	65.00
Cantina	Sup. reale lorda	4.65 c.	0,25	1.16
Posto auto	Sup. reale lorda	16.00	0,20	3.20
<b>Sup. Reale Lorda</b>		<b>85.65 c.</b>		<b>Mq equivalenti 69.36</b>

NOTA: La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la superficie esterna lorda SEL= area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata estremamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale do m. 1.50 dal piano di pavimento.

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma UNI 10750: 2005, di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

Computo delle superfici:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Rapporti mercantili applicati alle superfici:

100% delle superfici principali (residenziale abitabile)

25% Balconi/ terrazze scoperti, fino a 25 mq oltre 0,10

35% Balconi/ terrazze coperti (chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili (depositi), il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel DPR 23/03/1998 n. 138

50% qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% qualora non comunicanti

Dell'area comune se ne tiene conto nel prezzo al mq di cessione dell'unità abitativa

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne nessuna indicazione di progetto (non pervenuta Relazione Tecnica normalmente in fascicolo comunale)**  
**Caratteristiche strutturali:**



<b>Fondazioni:</b>	<b>tipologia: non verificabile, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.</b>
<b>Strutture verticali:</b>	<b>materiale: muratura/ c.a., condizioni: buone</b>
<b>Solai:</b>	<b>tipologia: solai non verificabili, condizioni: buone</b>
<b>Copertura:</b>	<b>tipologia: a falde, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili</b>
<b>Scale:</b>	<b>tipologia: a doppia rampa, materiale c.a., condizioni: buone</b>
<b>Balcone:</b>	-----
.	
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<b>Cancello carraio:</b>	<b>tipologia: ante a battente, materiale: acciaio verniciato, apertura: elettrica, condizioni: funzionante.</b>
<b>Infissi esterni:</b>	<b>tipologia: a tetto, materiale: legno, protezione: oscuranti interni, materiale protezione: sintetico condizioni: buone</b>
<b>Infissi interni:</b>	<b>tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: buone</b>
<b>Manto di copertura:</b>	<b>materiale: tegole in cemento, condizioni: non verificabili.</b>
<b>Pareti esterne:</b>	<b>materiale: tipo blocchi svizzeri, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone</b>
<b>Pavim. Esterna:</b>	<b>materiale: battuto in cemento al quarzo, condizioni: scarse</b>
<b>Pavim. Interna:</b>	<b>materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone</b>
<b>Rivestimento:</b>	<b>ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone</b>
<b>Rivestimento:</b>	<b>ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.</b>
<b>Porta di ingresso:</b>	<b>tipologia: anta singola a battente, protezione: blindato condizioni: buone</b>
.	
<b>Impianti:</b>	
<b>Antenna collettiva:</b>	<b>tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.</b>
<b>Citofonico:</b>	<b>tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.</b>
<b>Gas:</b>	<b>tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.</b>
<b>Elettrico:</b>	<b>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.</b>
<b>Idrico:</b>	<b>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.</b>
<b>Telefonico:</b>	<b>tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da</b>
<b>Termico con pannelli solari</b>	



**verificare.**  
**tipologia: centralizzato,**  
**alimentazione: metano, rete di**  
**distribuzione: tubi in rame,**  
**diffusori: pannelli radianti a**  
**pavimento, condizioni: non**  
**verificabili, conformità: da**  
**verificare**

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o aumento

Lo stato di quanto oggetto di stima è stato rilevato durante le Operazioni Peritali con accesso ai beni staggiti, avvenute in data 22/01/2026. La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 27/03/2026

### 8.2. Valutazione Degli Immobili

Secondo gli Standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach di seguito MCA) Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti di seguito elencati:

Segmentazione del Mercato

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Misurazione delle superfici

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Il metodo di confronto del mercato

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti può essere il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento

Il tutto con considerazioni ed osservazioni sulla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

### Comparativo 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 27/03/2026

Fonte di informazione: [www.idealista.it/immobile/TVZRS626](http://www.idealista.it/immobile/TVZRS626)

Indirizzo: Piazza Risorgimento, 26, Tavazzano

### Descrizione:

TRE LOCALI piano terra una palazzina di recente costruzione (ANNO 2010). L'immobile si presenta in ottime condizioni interne con ingresso, ampio soggiorno e cucina a vista con uscita diretta al balcone che dà sul giardino privato, disimpegno notte, bagno finestrato con box doccia, cameretta e ampia camera matrimoniale. Completa la soluzione un box di pertinenza e una cantina. L'immobile si presenta in ottime condizioni interne con porta blindata, infissi in legno doppio vetro, aria condizionata con pompa di calore,



pavimentazione in tutte le zone

**.Caratteristiche specifiche**

85 m<sup>2</sup> commerciali, 84 m<sup>2</sup> calpestabili

3 locali

1 bagno

Balcone

Box singolo compreso nel prezzo

Buono stato

Orientamento nord, est

Costruito nel 2010

Riscaldamento centralizzato: Gas

Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (121,12 kWh/m<sup>2</sup> anno)

Costruzione

Piano terra

Senza ascensore

dotazioni

Aria condizionata

Giardino privato

Superfici principali e secondarie: mq 91,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Prezzo dell'immobile: 157.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.847 €/m<sup>2</sup>

Zona: Periferica

**Comparativo 2**

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 27/03/2026

Fonte di informazione: **ASTALEGALE.NET**

Indirizzo: Piazza Risorgimento 29/A - 26838 - Tavazzano con Villavesco(LO)

**Descrizione:**

In Comune di Tavazzano con Villavesco (LO), P.zza Risorgimento 29/A, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di: - appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 96,00, con annesso vano cantina di mq. 3,60 al piano interrato di pertinenza esclusiva; - box autorimessa della superficie lorda complessiva di mq. 18,00, posto al piano seminterrato.

**Caratteristiche specifiche**

96 m<sup>2</sup> commerciali

3 locali

1 bagno

Balcone

Cantina

Riscaldamento centralizzato: a pavimento

Classe energetica: Non indicato

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

Superfici principali e secondarie: mq 96,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Prezzo d'asta: € **105.000,00** €, Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.300,00 €/m<sup>2</sup>

Zona: Periferica

**Comparativo 3**

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data Rilevazione: 27/03/2026

Fonte di informazione: [www.idealista.it/immobile/EK-124412915](http://www.idealista.it/immobile/EK-124412915)

Indirizzo: Trilocale via Solferino 25, Tavazzano con Villavesco

**Descrizione:** 3 Locali con Giardino privato . In palazzina del 2009 situata in contesto residenziale, appartamento di 3 locali posto al piano terra, con ampio giardino privato, cantina e box auto. L'immobile è così composto: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto, doppi servizi. Dalla zona giorno e dalla camera da letto si accede al giardino privato di generose dimensioni. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, dotato di impianto di aria condizionata (zona notte), inferriate presenti su tutti gli infissi, ideale per chi cerca una soluzione con ampi spazi esterni e completa di ogni confort. Libera al rogito.



## Caratteristiche specifiche

### Generale

Tipologia Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile  
Stato Ottimo / Ristrutturato  
Disponibilità Libero  
Arredato Sì  
Panoramica Piano Piano terra  
Superficie 94 m<sup>2</sup>  
Locali 3  
Composizione dell'immobile  
Camere da letto 2  
Cucina abitabile  
Bagni 2  
Giardino privato  
1 in box privato/box in garage  
Cantina  
Piani edificio 2  
Ascensore Sì  
Accesso disabili Sì  
Superficie di riferimento: Lorda  
Tipologia: Abitazione di tipo civile  
Pari a: € 189.000,00 (€/mq): 2.011,00  
Zona: Periferica

### Criteri Estimativi OMI- Agenzia del Territorio

Periodo 2-2025  
Zona B Tavazzano con Villavesco  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: appartamento di tipo civile  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato Conservativo: Normale (non vengono presi in considerazione stati conservativi inferiori)  
Valore di mercato min. (€/mq) 1300,00abitazione  
Valore di mercato max. (€/mq) 1600,00 abitazione

### Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: Gennaio 2026  
Tipo di destinazione: abitazione  
Tipologia: abitazioni di tipo abitazioni di tipo economico in stabili fascia media  
Superficie di riferimento: Lorda  
Valore di mercato min. (€/mq) 1157abitazione; medio (€/mq) 1296  
Valore di mercato max. (€/mq) 1435 abitazione  
Posti auto scoperti  
Valore di mercato min. (€/mq) 212; medio (€/mq) 251  
Valore di mercato max. (€/mq) 291  
Nota: la scrivente ha provveduto anche ad effettuare ricerca su sito STIMATRIX di atti di compravendita avvenute negli ultimi 24 mesi per immobili di pari categoria catastale.

### 8.3. Fonti di informazione

Catasto di \*\*\*\*\*, Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\*, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Tavazzano con Villavesco (LO), Conservatoria e NCEU di \*\*\*\*\*- **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:** Banca dati delle quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate-II semestre 2025; Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili-II semestre 2026, , pubblicazioni Immobiliari sul sito internet [www.trovit.it](http://www.trovit.it), oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di \*\*\*\*\*,

### 8.4. Valutazione corpi

#### Confronto di Mercato:

Secondo le più recenti indagini congiunturali sul mercato delle abitazioni condotte dalla Banca d'Italia (in collaborazione con Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate), lo sconto medio (o percentuale di abbattimento) rispetto ai prezzi richiesti dai venditori si è attestato su livelli storicamente bassi, evidenziando una riduzione dei margini di trattativa.

Ecco i dati principali emersi dai sondaggi del 2025:

Sconto medio nazionale: Nel primo trimestre del 2025, lo sconto medio si è



attestato al 7,3%, per poi attestarsi intorno al 7,5% - 7,8% nel corso del 2025.

**Trend:** La percentuale di abbattimento è rimasta vicina ai minimi storici dall'inizio della rilevazione, indicando una ridotta capacità di negoziazione da parte degli acquirenti a causa dell'alta domanda rispetto all'offerta.

Differenze regionali: In alcune aree, come le città più grandi del Nord-Est, lo sconto medio è sceso addirittura sotto il 5%.

Tempi di vendita: Parallelamente agli sconti contenuti, i tempi di vendita sono rimasti molto brevi, con una media di circa 5,2 - 5,6 mesi.

In sintesi, la tendenza del 2025 evidenzia un mercato in cui i venditori tendono a mantenere i prezzi richiesti, con uno sconto finale che raramente supera l'8% a livello nazionale.

780 mila transazioni attese nel 2026: il mercato immobiliare rallenta dopo due anni di crescita. Nel 2026 Nomisma prevede un rallentamento delle compravendite legato al venir meno della politica monetaria espansiva e al rialzo dei tassi

Le rilevazioni di mercato forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo normale in normale stato di conservazione di €/mq 1600,00. Riparametrando ( $1600 * 7,8\% = 1475,20 * 10\% =$  con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia si ottiene un prezzo al mq. Di circa €/mq 1.327,68 per complessivi € **91.755,97** (valore intero)

### Coefficienti e punti di merito

<b>Anzianità</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Realizzato da oltre 10 anni	-5%
<b>Livello manutentivo</b>	Coefficiente di merito
da ristrutturare	-----
<b>Luminosità</b>	Coefficiente di merito
buona	---
<b>Esposizione / Vista</b>	Coefficiente di merito
	-5%
<b>Riscaldamento</b>	Coefficiente di merito
Presente	---
<b>Elettrico</b>	Coefficiente di merito
Presente	---
<b>TOTALE</b>	- 10%
<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
<b>Fattori posizionali:</b> Posizione rispetto alla zona OMI posizione rispetto alla zona presa in considerazione dei preziosi	---

### 8.5 Valutazione corpi

D	Parametro	mq	Coeffici	Valore equivalente
---	-----------	----	----------	--------------------



<b>Appartamento</b>	Sup. reale lorda appartamento	65.00	1,00	65.00
<b>Cantina</b>	Sup. reale lorda	3.65 c.	0,25	0.91
<b>Posto auto</b>	Sup. reale lorda	16.00	0,20	3.20
<b>Sup. Reale Lorda</b>		<b>84.65 c.</b>		<b>Mq equivalenti 69.11</b>

A Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Appartamento</b>	65.00	€ 1.327,68	€ 86.299,20
<b>Accessori</b>			
<b>Cantina</b>	0.91	€ 1.327,68	€ 1.208.19
<b>Posto auto scoperto</b>	3.20	€ 1.327,68	€ 4.248.58
Valore appartamento			€ 86.299,20
Accessori			€ 5.456,77
<b>Valore complessivo arrotondato</b>			<b>€ 91.755,97</b>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Appartamento</b>	65.00	€ 86.299,20	€ 86.299,20
	<b>Cantina</b>	0.91	€ 1.208.19	€ 1.208.19
	<b>Posto auto scoperto</b>	3.20	€ 4.248.58	€ 4.248.58
<b>TOTALE</b>			<b>€ 91.755,97</b>	

#### 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:  
**-€ 13.763,39**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>-€ 8.972,00</b>	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		<b>Nessuna</b>
Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti		<b>Nessuna</b>
Opere di ripristino e messa in sicurezza		<b>Nessuna</b>
Prezzo base d'asta del lotto		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto		



in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 69.020,58**

**Castiglione d'Adda 27/03/2026**

**Il Perito:**  
Arch. Laura Robbiati

