
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 19/25

Giudice dott.ssa **Giulia Isadora Loi**

Custode Giudiziario Avv. **Chiara Giustivi**

ELABORATO PERITALE

Settembre 2025

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 Salerano sul Lambro (LO) – Via Leonardo Da Vinci, 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile terra-tetto di due piani fuori terra ed uno interrato sito in comune di Salerano sul Lambro (LO) – Via Leonardo Da Vinci, 16.

L'immobile, il cui accesso avviene direttamente da via Leonardo Da Vinci è composto da:

- Piano terra: soggiorno, cucina bagno e giardino di proprietà;
- Piano primo: due camere da letto e un bagno;
- Piano interrato: cantina e sottoscala ad oggi utilizzata come una camera da letto.

L'unità immobiliare, che è in sufficiente stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 107 mq. Si evidenzia la presenza di una copertura in fibra di amianto, a vista, in sufficiente stato di conservazione.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Salerano sul Lambro (LO) come segue:

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata in E [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted];
- Foglio 3 Particella 344 graffiata alla Particella 214 e alla Particella 210, categoria A/7, classe 1, superficie mq. 112, vani 6 piano S1-T-1, rendita: euro 325,37.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: beni su altro foglio, beni alla particella 213, beni alla particella 215, Via Leonardo da Vinci e beni alle particelle 121, 212, 343, 211, 304, 303, 302.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, negozi al dettaglio, farmacia; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica a prevalente destinazione residenziale con discreta possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Lodi, Melegnano.

Collegamenti pubblici (km): bus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede a [redacted]

[redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted]



il c.f. a firma di Notaio
del n. rep. iscritta
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il ai nn.

Iscrizione di ipoteca della riscossione a favore di
con sede a c.f. contro
nato in il c.f. nascente da ruolo e
avviso di addebito esecutivo del n. rep. iscritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari il ai nn.

4.2.2. Pignoramenti:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità in quanto il Comune non ha fornito alcuna praticata edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Non Conforme. Differente distribuzione degli spazi interni della zona giorno (è stata ampliata la porta di collegamento tra soggiorno e cucina) e della zona notte (è stato ampliato il bagno a discapito della camera adiacente).

La mancata reperibilità dei documenti depositati in Comune non consente di poter contabilizzare i costi di regolarizzazione dell'immobile. Ciò influirà sulla valutazione economica del compendio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si ribadisce la presenza della copertura in amianto, vista in sufficiente stato di conservazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 10/04/2007 ad oggi

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

Si segnala la costituzione di fondo patrimoniale del n. rep. Notaio
trascritto il ai nn. a favore di
nata in il c.f. e a
nato in il c.f.
la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno
dell'immobile n Salerano sul Lambro Foglio 3 particella 210 graffato alla particella 214 e alla
particella 344 contro nata in il
c.f. e a nato in il
c.f.



6.2 Precedenti proprietari:**6.2.1 dal 27/06/2005 al 10/04/2007**

Intestato a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED]
 del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto presso l'ufficio del Territorio di
 Milano 4 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	Numero/data	note
Non è stata reperita alcuna pratica si allega alla presente risposta del Comune di Salerano sul Lambro.		

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile terra-tetto di due piani fuori terra ed uno interrato sito in comune di Salerano sul Lambro (LO) – Via Leonardo Da Vinci, 16.

L'immobile, il cui accesso avviene direttamente da via Leonardo Da Vinci è composto da:

- **Piano terra:** soggiorno, cucina bagno e giardino di proprietà;
- **Piano primo:** due camere da letto e un bagno;
- **Piano interrato:** cantina e sottoscala ad oggi utilizzata come una camera da letto.

L'unità immobiliare, che è in sufficiente stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 107 mq. Si evidenzia la presenza di una copertura in fibra di amianto, a vista, in sufficiente stato di conservazione.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Salerano sul Lambro (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e a [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- Foglio 3 Particella 344 graffata alla Particella 214 e alla Particella 210, categoria A/7, classe 1, superficie mq. 112, vani 6 piano S1-T-1, rendita: euro 325,37.

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

Altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,80; altezza della cantina è mt 2,00.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	T-1	fg. 3 mapp. 344, 214, 210	93,90	1,00	93,90
giardino	T		64,98	0,05	3,25
cantina	S1		46,95	0,20	9,39
TOTALE			205,83		106,54

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: pannelli ondulati in fibra di amianto
<i>Serramenti esterni</i>	tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con singolo vetro protezione: persiane in legno condizioni: discrete
<i>Serramenti interni</i>	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Portone d'ingresso</i>	tipologia: battente materiale: blindata in legno



	condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento generale: monocottura pavimento bagno: monocottura condizioni: discrete
<i>Rivestimenti</i>	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: buone
impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti - da verificare impianto condominiale
<i>Gas</i>	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia e in parte a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di tipo C diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
<i>Climatizzazione</i>	split
<i>Allarme</i>	non presente
<i>Attestato di Prestazione energetica</i>	---

accessori

nessuno

Caratteristiche descrittive della cantina:**componenti edilizi e costruttivi**

<i>Copertura</i>	materiale: soletta in laterocemento
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia: - materiale: - condizioni: -
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento: gres condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: impianto elettrico sottotraccia e in parte a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare.
<i>Termico</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di tipo C diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
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 Salerano sul Lambro, 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 delle difformità di cui al punto 4.3.

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	106,54	€ 750,00	€ 79.905,00	1,00	€ 79.905,00
TOTALE		106,54	€.	€ 79.905,00		€ 79.905,00

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.	€	11.985,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	
Riduzione per vendita di una quota parziale	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	€	0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	67.919,25
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	67.919,25

