TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
BPER BANCA S.P.A.
contro
****

N. Gen. Rep. **57 / 26**

Giudice dott.sa Maria Rullo
Custode Giudiziario avv. Alessandra Ercoli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Paolo Esposti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N. 225 - iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n° 79/VR
C.F. SPSPLA66C16E648M - P.Iva 03063540961
con studio in Lodi (Lodi) via Bulloni 31 - telefono-fax: 0371.97.96.98 - email: ing@esposti.eu

Beni immobili in Tavazano con Villavesco (LO) - via Gramsci 27
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. In comune di Tavazzano con Villavesco via Gramsci 27 (in precedenza civico 31) **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare al piano primo di un maggior edificio condominiale (denominato Condominio Le Rose) di complessivi quattro piani fuori terra, oltre a cantina e autorimessa a piano terra
Si accede all'immobile dalla via Gramsci a mezzo di cancello pedonale e carraio al civico 27. Dal cancello pedonale attraverso un cortile comune ed una scala esterna si accede al condominio.
L'abitazione è posta al piano primo cui si accede da scala condominiale (senza ascensore) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre a cantina e box al piano terra. Si accede alla cantina da spazio comune mentre si accede all'autorimessa da cortile comune.
Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. Si intende compresa nel presente compendio la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio così come definito dal Regolamento Condominiale e dal codice civile.

Il complesso edilizio cui appartengono gli immobili è stato realizzato nell'anno 1963.
Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.109,00**, compreso autorimessa e cantina**.**

Abitazione e autorimessa sono identificati al catasto fabbricati del comune di Tavazzano con Villavesco come segue:

- intestati a ********** nato a Porto Torres il 30-07-1965 codice fiscale CNDGVN65L30G924Q (quota ½ in comunione dei beni) e ********** nata a Porto Torres il 24-10-1960 codice fiscale PNTCST60R64G924J (quota ½ in comunione dei beni)
- Abitazione: **foglio 12 particella 256 subalterno 25**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, piano S1-T, rendita: euro 238,60 – scheda catastale presentata in data 17-04-1964 prot. 1166
- Autorimessa: **foglio 12 particella 256 subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, mq 14, rendita: euro 36,88 – scheda catastale presentata in data 17-04-1964 prot. 1159

Coerenze:
abitazione: in unico corpo partendo da nord
- beni di altra proprietà, cortile comune, vano scala comune, beni di altra proprietà, cortile comune

cantina: in unico corpo partendo da nord
- beni di altra proprietà, corridoio comune, beni di altra proprietà, cortile comune

box: in unico corpo partendo da nord
- vano scala comune, cortile comune, beni di altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Tavazzano con Villavesco via Gramsci 27 (in precedenza civico 31) **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare al piano primo di un maggior edificio condominiale (denominato Condominio Le Rose) di complessivi quattro piani fuori terra, oltre a cantina e autorimessa a piano terra. Nel complesso risulta in discreto stato di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni.

Caratteristiche zona:	urbana a prevalente destinazione residenziale, con traffico locale con scarsa possibilità di sosta auto all'esterno della proprietà.
Servizi della zona:	i principali servizi si trovano nel centro abitato di Tavazzano e sono: scuola elementare (300 m), scuola media (400 m), scuola materna 300 m) negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia (300 m), municipio (500 m), sportello postale (150 m), sportello bancario (150 m) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale e zona agricola I principali centri limitrofi sono Lodi e Milano
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (17 km Milano Linate), autostrada (1 km autostrada per Milano), ferrovia tratta Milano – Roma (3 Km stazione ferroviaria di Melegnano).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo; il Giudice ha autorizzato l'occupazione fine all'emissione del decreto di trasferimento.

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 edilizio: ***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 a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società Cooperativa A.R.L. con sede in Modena (codice fiscale 01153230360) contro debitori esecutati, a firma notaio ********** in data 31-07-2006 rep 159784/53755, iscritta a Lodi in data 12-08-2006 ai n.ri 5339/20417
importo ipoteca: euro 252.000,00
importo capitale: euro 140.000,00
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

4.2.2 Ipoteca legale (Attiva) a norma art.77 DPR 29-09-1973 n.602 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano (codice fiscale 07244730961) a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 26-01-2012 rep 1081/6812 contro ********** nato a Porto Torres (SS) il 30-07-1965 codice fiscale CNDGVN65L30G924Q iscritta a Lodi in data 09-02-2012 rep 2490/299
importo ipoteca: 3.084.246,50
importo capitale: 1.542.123,25
Colpisce 1/ 2 dei beni oggetto della presente relazione

4.2.3 Ipoteca di rinnovazione (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società Cooperativa A.R.L. con sede a Modena (codice fiscale 01153230360) contro debitori esecutati, a firma notaio ********** in data 31-07-2006 rep 159784/53755, iscritta a Lodi in data 13-04-2026 ai n.ri 1379/6186
importo ipoteca: euro 252.000,00
importo capitale: euro 140.000,00
Colpisce l'intero dei beni oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in Modena (codice fiscale 01153230360), contro debitori esecutati a firma di Tribunale di Lodi in data 28-03-2026 rep 925/2026 trascritto a Lodi in data 10-04-2026 ai n.ri 4092/6106

4.2.4. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
4.2.5. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Conforme

4.3.2. Conformità catastale:
Conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il fabbricato fa parte di un condominio denominato ”Condominio Le Rose”; alla data della presente relazione sulla base delle informazioni reperite presso l’amministratore risulta quanto segue:

- debito a carico dell’immobile relative agli esercizi **2025 e 2026 pari a € 2.028,51**
- non ci sono spese straordinarie in corso e/o deliberate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 DAL 31-07-2006 AD OGGI

********** nato a Porto Torres il 30-07-1965 codice fiscale CNDGVN65L30G924Q per la quota di 1/2 (in regime di comunione dei beni) e ********** nata a Porto Torres il 24-10-1960 codice fiscale PNTCST60R64G924J, per la quoto di 1/ 2 (in regime di comunione dei beni), dal 31-07-2006 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 31/07/2006 notaio Stucchi Lorenzo rep 159783/53754 trascritto a Lodi in data 12-08-2006 ai n.ri 20416/11745.

6.2 precedenti proprietari:

6.2.1 DAL VENTENNIO AL 31-07-2006

********** nato a Milano il 05-02-1968 codice fiscale TRGFRZ68B05F205N per la quota 1/2 e ********** nata a Lucenec (Repubblica Slovacca) (EE) il 28-04-1969 codice fiscale BLZMTN69D68Z105L per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita in data 10-01-2002 ricevuto dal notaio ********** rep 137230 trascritto a Lodi in data 01-02-2002 ai n.ri 1858/1184

7. PRATICHE EDILIZIE:

L’immobile è stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal comune di Tavazzano con Villavesco in data 19-10-1965. L’Abitabilità è stata rilasciata in data 30-12-1963.

Descrizione **abitazione e autorimessa** di cui al punto **A**

In comune di Tavazzano con Villavesco via Gramsci 27 (in precedenza civico 31) **piena proprietà per la quota di 1/1** di abitazione unifamiliare al piano primo di un maggior edificio condominiale (denominato Condominio Le Rose) di complessivi quattro piani fuori terra, oltre a cantina e autorimessa a piano terra.
Si accede all'immobile dalla via Gramsci a mezzo di cancello pedonale e carraio al civico 27. Dal cancello pedonale attraverso un cortile comune ed una scala esterna si accede al condominio.
L'abitazione è posta al piano primo cui si accede da scala condominiale (senza ascensore) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre a cantina e box al piano terra. Si accede alla cantina da spazio comune mentre si accede all'autorimessa da cortile comune.
Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione con impianti funzionanti ma privi delle certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. Si intende compresa nel presente compendio la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio così come definito dal Regolamento Condominiale e dal codice civile.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1963.
Il compendio degli immobili sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq.109,00,** compreso autorimessa e cantina**.**

Abitazione e box sono identificati al catasto fabbricati del comune di Tavazzano come segue:

- intestati a ********** nato a Porto Torres il 30-07-1965 codice fiscale CNDGVN65L30G924Q (quota ½ in comunione dei beni) e ********** nata a Porto Torres il 24-10-1960 codice fiscale PNTCST60R64G924J (quota ½ in comunione dei beni)
- Abitazione: **foglio 12 particella 256 subalterno 25**, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, piano S1-T, rendita: euro 238,60 – scheda catastale presentata in data 17-04-1964 prot. 1166
- Autorimessa: **foglio 12 particella 256 subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, mq 14, rendita: euro 36,88 – scheda catastale presentata in data 17-04-1964 prot. 1159
-

Altezze nette interne delle porzioni immobiliari:

- Abitazione: altezza netta interna mt. 3,20
- Box/cantina: altezza netta interna mt. 2,25

Destinazione	Piano	Id. Catastale	Superficie lorda (mq)	Coeff. Virtualizzazione	Superficie lorda equivalente (mq)
abitazione	primo	sub. 25	82,00	1,00	82,00
balconi	primo	sub. 25	3,00	0,30	0,90
cantina	terra	sub. 25	11,00	0,25	2,75
autorimessa	terra	sub. 6	13,00	0,60	7,80
TOTALE			**109,00**		**93,45**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura portante e pilastri in cemento armato
Solai:	tipologia: laterocemento
Copertura:	tipologia: a falde inclinate
Balconi:	soletta in c.a. intonacata e tinteggiata, parapetto in profili metallici verniciati

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:	materiale: n.d. sottogronda: cls intonacato e tinteggiato
Infissi esterni:	tipologia: finestre ad anta, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: discrete, protezione: avvolgibili in pvc; condizioni: discrete; cantina: finestra in profili di ferro e vetri retinati, condizioni: scarse
nfissi interni:	tipologia: porte ad anta, n.1 porta scorrevole, materiale: legno tanganika tamburate specchiatura cieca, n.1 porta specchiatura a vetro, condizioni: discrete
Portone di ingresso:	abitazione: tipologia: portoncino blindato; condizioni: discrete cantina: tipologia: porta a battente; materiale: legno, condizioni: sufficienti box: tipologia: a doppia anta a battente, materiale: in lamiera verniciata; condizioni: scarse
Pavim. Interna:	abitazione: ceramica monocottura, condizioni: discrete, cantina: battuto di cemento, condizioni: sufficienti box: ceramica monocottura; condizioni: discrete,
Rivestimento:	Bagni e cucina: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: discrete; pareti e soffitti: intonaco a civile tinteggiato; condizioni: discrete. Cantina: intonaco rustico, condizioni: scarse Box: intonaco a civile tinteggiato, condizioni: discrete
Impianti:	
Ascensore:	assente
Citofonico:	tipologia: standard, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative; note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
Gas:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: visibilmente rispettoso della normativa vigente. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone; è presente il quadretto generale con sezionatori di linea e interruttore magnetotermico differenziale.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: n.d., condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto
Termico:	tipologia: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano posta nel locale cucina; diffusori: radiatori in ghisa, condizioni caldaia: discrete, condizioni impianto: discrete. Note: non è disponibile la certificazione dell'impianto.
Climatizzazione:	è presente uno split nel locale soggiorno
Allarme:	assente
Attestato di Prestazione Energetica:	non disponibile

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale.
Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.
Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, che risulta il più affidabile al momento per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, applicando i valori unitari, rilevabili dal mercato di riferimento per beni confrontabili per caratteristiche con quello in esame, opportunamente adeguati alla situazione in esame.
Al fine di individuare i valori unitari di riferimento è stata effettuata un'indagine di mercato e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Tavazzano con Villavesco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Principali agenzie immobiliari; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare; Borsino Immobiliare on-line

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione e autorimessa
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione		Superficie lorda equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
abitazione		82,00	1.300,00	€ 106.600,00
balconi		0,90	1.300,00	€ 1.170,00
cantina		2,75	1.300,00	€ 3.575,00
autorimessa		7,80	1.300,00	€ 10.140,00
TOTALE		**93,45**		**€ 121.485,00**
	- Valore corpo:			€ 121.485,00
	- Valore accessori:			€ -
	- Valore complessivo intero:			€ 121.485,00
	- Valore complessivo diritto e quota			**€ 121.485,00**

Riepilogo:				
ID	**Immobile**	**Superficie lorda equivalente (mq)**	**Valore intero medio ponderale**	**Valore diritto e quota**
A	**abitazione**	93,45	€ 121.485,00	**€ 121.485,00**
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			**€ 18.222,75**
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			**€ -**
	Riduzione per vendita di una quota parziale			**€ -**
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico			**Nessuna**
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			**Nessuna**
8.5.	**Prezzo base d'asta del lotto**			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			**€ 103.262,25**
			arrotondato a	**€ 103.000,00**

Lodi, 30 agosto 2026

Il perito
Ing. Paolo Esposti



ALLEGATI:

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
    01 Visura abitazione
    02 Visura box
03. Planimetrie catastali
    01 Planimetria abitazione
    02 Planimetria box
04. Titolo di proprietà
05. Titoli edilizi
06. Repertorio fotografico