TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da

[redacted].

contro

[redacted] **e**

[redacted]

N. Gen. Rep. **65/2026**

Giudice dott.ssa Maria Rullo

Custode Giudiziario Avv. Aldo Marco Luciani

ELABORATO PERITALE

settembre 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@aebstudiotecnico.it

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b

Beni in Crespiatica (LO) – Via Giovanni Pascoli, 1B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano secondo ed ultimo di un condominio di tre piani fuori terra sito in comune di Crespiatica – Via Giovanni Pascoli, 1B.
L'immobile, il cui accesso avviene dal vano scale senza ascensore, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno oltre ad un balcone con accesso dal soggiorno.
L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 80 mq. comprensiva di balcone. L'immobile presenta in più punti di una delle camere macchie di umidità.
All'unità immobiliare in oggetto spettano 150 millesimi di comproprietà del vano scala e 105 millesimi di comproprietà per il cortile condominiale.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Crespiatica (LO) come segue:
- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a LODI (LO) il 02/06/1980 c.f. [redacted];
- Foglio 5 Particella 331 subalterno 12, categoria A/2, classe 2, superficie mq. 78, vani 3,5, piano 2, rendita: euro 234,99.

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

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano terra di un condominio sito in comune di Crespiatica – Via Giovanni Pascoli, 1B.
Il box è accessibile direttamente dal corsello condominiale. Si segnala che, durante il sopralluogo, è stato rilevato un importante avvallamento della pavimentazione in autobloccanti, originato dal cedimento del terreno sottostante, che impedisce di accedere alla proprietà in condizioni di piena sicurezza.
L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 17 mq.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Crespiatica (LO) come segue:
- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a LODI (LO) il 02/06/1980 c.f. [redacted];
- Foglio 5 Particella 330 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 16, rendita: euro 39,51.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: box sub. 6, terreno di proprietà di terzi, corsello condominiale, box sub. 4.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	in zona residenziale periferica a scarso traffico locale con sufficiente 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.

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b

Caratteristiche zone limitrofe:	zona periferica a prevalente destinazione rurale con buona possibilità di sosta dei veicoli.
I principali centri limitrofi:	Crema, Lodi.
Collegamenti pubblici (km):	bus (250 m).

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] nata 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 del [redacted] ai n. [redacted] di rettifica (rinnovazione) di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] con sede [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] nata 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 immobiliare, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] nata a [redacted]) il [redacted] c.f. [redacted] a firma del Tribunale di Lodi 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.** Il bagno è stato realizzato con una diversa distribuzione dei sanitari e privo di doccia con relativo muretto di contenimento. Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (che ammonta ad €. 1.300,00 comprensivo di iva e contributi di legge più sanzione comunale che ammonta ad €. 1.032,00).

Box: **Conforme.**

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b

4.3.2. Conformità catastale:
Appartamento: **Conforme.**
Box: **Conforme.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni reperite dall'Amministratore di Condominio ad oggi risulta quanto segue:

- l'importo totale delle pendenze delle spese ordinarie ammonta ad € 236,00;
- l'importo totale delle pendenze delle spese straordinarie ammonta ad € 1.016,25;
- l'importo delle spese ordinarie medie annue di gestione ammonta ad €. 520,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 **dall'ante ventennio ad oggi**

7. PRATICHE EDILIZIE:

tipologia pratica	**Numero/data**	**note**
Permesso di costruire	Prot. n. [redacted] del [redacted] pratica edilizia n. [redacted]	Edificazione immobile
DIA di variante	Prot. n. [redacted] del [redacted]	
DIA di variante	Prot. n. [redacted] del [redacted]	
Fine lavori	Prot. n. [redacted] del [redacted]	
Richiesta di agibilità	Prot. n. [redacted] del [redacted]	

Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al piano secondo ed ultimo piano di un condominio di tre piani fuori terra sito in comune di Crespiatica – Via Giovanni Pascoli, 1B.
L'immobile, il cui accesso avviene dal vano scale senza ascensore, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno oltre ad un balcone con accesso dal soggiorno.
L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 80 mq. comprensiva di balcone. L'immobile presenta in più punti di una delle camere macchie di umidità.
All'unità immobiliare in oggetto spettano 150 millesimi di comproprietà del vano scala e 105 millesimi di comproprietà per il cortile condominiale.

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

- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted];
- Foglio 5 Particella 331 subalterno 12, categoria A/2, classe 2, superficie mq. 78, vani 3,5, piano 2, rendita: euro 234,99.

L'immobile è stato realizzato nel 2005.
Altezza media netta interna dell'appartamento è mt 2.50.

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
appartamento	1	fg. 5 mapp.331 sub. 12	75,70	1,00	75,70
balconi	1		8,48	0,50	4,24
TOTALE			84,18		79,94

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: murature portanti
Solai	tipologia: laterocemento
Copertura	tipologia: copertura a falde in legno
Balconi	materiale: soletta in laterocemento con parapetti in muratura e ferro
componenti edilizi e costruttivi	
Serramenti esterni	tipologia: in legno ad anta a battente singola e doppia con doppio vetro protezione: persiane in legno condizioni: sufficienti
Serramenti interni	tipologia: battente materiale: tamburate in legno condizioni: scarse (presenza di una porta ammalorata)
Portone d'ingresso	tipologia: battente materiale: blindata in legno condizioni: buone
Pavimentazione interna	pavimento generale: monocottura pavimento bagno: monocottura condizioni: buone
Rivestimenti	rivestimento cucina: monocottura rivestimenti bagni: monocottura condizioni: buone
impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: conforme alle disposizioni di legge vigenti - da verificare impianto condominiale
Gas	tipologia: rete alimentazione gas con tubazioni esterne alimentazione: gas metano condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare utilizzo: alimentazione piano cottura
Elettrico	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare.
Idrico-sanitario	tipologia: impianto idraulico sottotraccia alimentazione: rete comunale condizioni: buone a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
Termico	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna integrato con stufa a pellet diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: certificazione di conformità da verificare
Climatizzazione	Pompa di calore con split
Allarme	non presente
Attestato di Prestazione energetica	---

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b

accessori
nessuno

Descrizione **del box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box al piano terra di un condominio sito in comune di Crespiatica – Via Giovanni Pascoli, 1B.
Il box è accessibile direttamente dal corsello condominiale. Si segnala che, durante il sopralluogo, è stato rilevato un importante avvallamento della pavimentazione in autobloccanti, originato dal cedimento del terreno sottostante, che impedisce di accedere alla proprietà in condizioni di piena sicurezza
L'unità immobiliare, che è in discreto stato di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 17 mq. comprensiva di balcone.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Crespiatica (LO) come segue:
- Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e a [redacted] (quota di proprietà 1/2) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted];
- Foglio 5 Particella 330 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 15, rendita: euro 39,51.

L'immobile è stato ultimato nel 2005.
Altezza netta interna della porzione immobiliare mt. 2,44.

destinazione	piano	id. catastale	superficie lorda (mq)	coeff. virtualizzazione	superficie lorda equivalente (mq)
box	S1	fg. 5 mapp. 330 sub. 5	17,00	0,60	10,20
TOTALE			17,00		10,20

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: cemento armato
Solai	tipologia: laterocemento
Copertura	tipologia: predalles
Accesso al corsello	tipologia: cancello carraio elettrico a doppio battente
componenti edilizi e costruttivi	
Serramenti esterni	tipologia: basculante in lamiera zincata ad apertura manuale condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	pavimento: cemento industriale condizioni: sufficienti
impianti	
Elettrico	tipologia: impianto elettrico sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti a vista conformità: certificazione di conformità da verificare
Allarme	non presente
accessori	
	nessuno

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b

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 Crespiatica, 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 già riportato al punto 4.3.

ID	immobile	superifie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€./mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	appartamento	79,94	€ 1.100,00	€ 87.934,00	1,00	€ 87.934,00
B	box	10,20	€ 1.100,00	€ 11.220,00	1,00	€ 11.220,00
TOTALE				€ 87.934,00		€ 87.934,00

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.	€	13.190,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€	2.332,00
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.	€	74.743,90
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con regolarizzazione urbanistico e/o catastale.	€	**72.411,90**

Firmato Da: BRUNILDE CORNALBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b5594ac029239440107789 52ec75151b