

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**BCC NPLS 2020 s.r.l.**  
contro

N. Gen. Rep. 139 / 23

Giudice dott.sa **Giulia Isadora Loi**  
Custode Giudiziario dott. **Renzo Radicioni**

**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 in Mairago (LO)**  
**Lotto UNICO**

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

- A. In comune di Mairago (LO) lotto di terreno edificabile urbanizzato a destinazione residenziale situato alla periferia sud del paese tra via De Gasperi e via del Beltramino, al limite dell'edificato urbano.

Il terreno è pianeggiante con una forma pressoché rettangolare, inerbito e pressoché privo di essenze arboree. Confina a sud con la via pubblica, a est con il parcheggio pubblico realizzato nell'ambito della lottizzazione, a ovest e nord con altri lotti già edificati. Il terreno fa parte di un lotto compreso in maggior comparto edificatorio denominato PL3 dove sono già presenti alcuni edifici: i termini di completamento del Piano di Lottizzazione sono scaduti e le opere di urbanizzazione previste sono state pressoché completate (ad esclusione della recinzione di alcuni lotti e della piantumazione di essenze arboree); si potrà procedere con l'edificazione sul terreno *previo preliminare accordo con l'amministrazione comunale (per definire il completamento delle opere non ultimate riferite alla Convenzione di Lottizzazione scaduta) a cui potrà far seguito la presentazione di un titolo diretto a costruire applicando gli indici attualmente vigenti della zona urbanistica. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7 della relazione.*

Il terreno è inserito nell'attuale PGT in AMBITO: Città consolidata – PL3 ambiti soggetti a piani attuativi, con le caratteristiche di intervento meglio precisate al successivo paragrafo 7.1

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq **813,00 mq**

Identificati al catasto terreni del comune di Mairago come segue:

intestato a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]
- terreni:
- **foglio 10 particella 126** seminativo irriguo cl. 1 superficie 755 mq r.d. €. 7,76 – r.a. € 7,60
  - **foglio 8 particella 497** rel acq es superficie 58

Coerenze in un sol corpo:

da nord in senso orario: particella 141, particella 142 e particella 498 del fg 8, particella 127, particella 128 e particella 149 del fg 10 particella 496 del fg 8.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Mairago (LO) lotto di terreno edificabile urbanizzato a destinazione residenziale situato alla periferia sud del paese nei pressi tra via De Gasperi e via del Beltramino, al limite dell'edificato urbano. Il terreno fa parte di un piano di lottizzazione denominato PL3 unitamente ad altri lotti già edificati. Il piano convenzionato di lottizzazione è scaduto e pertanto inefficace per la parte non attuata e quindi anche per il terreno in oggetto. Si potrà procedere con l'edificazione sul terreno *previo preliminare accordo con l'amministrazione comunale (per definire il completamento delle opere non ultimate riferite alla Convenzione di Lottizzazione scaduta) a cui potrà far seguito la presentazione di un titolo diretto a costruire applicando gli indici attualmente vigenti della zona urbanistica. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7 della relazione*

Caratteristiche zona:	residenziale posta ai limiti dell'edificato urbano del paese con traffico veicolare scarso. L'area in oggetto è urbanizzata e libera da edifici.
Servizi della zona:	scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), sportello bancario, sportello postale; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona periferica ma dalla quale si raggiunge velocemente il centro del paese. La zona ha destinazione residenziale e con tessuto urbano in parte consolidato e in parte in recente espansione I principali centri limitrofi sono Lodi, Milano, Casalpusterlengo
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (35 km Milano Linate), autostrada (15 km A1 casello Casalpusterlengo), ferrovia (10 km stazione ferroviaria di Lodi tratta Milano – Bologna)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno è attualmente 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:*

**Convenzione di Lottizzazione** con atto in data [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] registrata a Lodi in data [REDACTED] n. [REDACTED] serie IT trascritta a Lodi in data [REDACTED] ai [REDACTED], colpisce tra gli altri anche i beni oggetto della presente relazione.

La convenzione è decaduta, essendo trascorsi 10 anni dalla sottoscrizione, e con essa le modalità di intervento previste sui lotti. Restano invece in essere gli impegni da essa derivanti che devono essere ancora completati. Tali impegni, sentito l'amministrazione comunale, riguardano la piantumazione arborea prevista e la recinzione dei lotti non ancora realizzata. Per ogni eventuale approfondimento si dorà consultare preventivamente l'amministrazione comunale.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro debitore esecutato, a firma [REDACTED] in data [REDACTED] rep [REDACTED] iscritta a Lodi in data [REDACTED] ai [REDACTED] importo ipoteca: euro [REDACTED] importo capitale: euro [REDACTED] riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione insieme ad altri.

### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro debitore esecutato a firma di Tribunale di Lodi in data [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto a Lodi in data [REDACTED]

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di cessione di capacità edificatoria del [REDACTED] a firma Notaio [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED] P.IVA [REDACTED], che ha acquistato parte della capacità edificatoria pari a mc 100 spettante ai terreni oggetto della presente individuati al catasto terreni in comune di Mairago al fg [REDACTED] mapp [REDACTED] e fg [REDACTED] mapp [REDACTED]; tale capacità edificatoria viene attribuita ai terreni della parte cessionaria individuati al catasto terreni in comune di Mairago al fg [REDACTED] mapp [REDACTED].

NOTA: ai fini della valorizzazione del terreno (vedi successivo paragrafo 8) tale riduzione di cubatura è stata, in via cautelativa, considerata.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Negli atti di provenienza si richiama che i beni sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con accessioni e pertinenze, diritti, azioni, accessioni, servitù attive e passive.

## 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:

I terreni non hanno diritti d'acqua.

Sui terreni a nord è presente una roggia esistente tombinata

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 DAL [REDACTED] AD OGGI

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota intera dal [REDACTED] ad oggi in forza di atto di vendita a rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep [REDACTED], trascritto a Lodi in data [REDACTED].  
riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

## 6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 DAL [REDACTED] al [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Mairago il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2, [REDACTED] nato a Mairago il [REDACTED] codice  
fiscale [REDACTED] dal [REDACTED] al [REDACTED] proprietario per la quota di  
1/2 in forza di atto di vendita Notaio [REDACTED] in Lodi del [REDACTED] rep  
[REDACTED] trascritto a Lodi in data [REDACTED]  
riferita al totale dei beni di cui alla presente relazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sul terreno non sono presenti costruzioni e pertanto non vi sono titoli edilizi rilasciati.  
Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mairago in  
data 19/04/2024 prot. 1405/6/2/96 (qui allegato) i terreni in oggetto sono inseriti nel PGT  
vigente (approvato definitivamente con delibera Consiglio Comunale n. 38 del 29-11-2012) in  
AMBITO: Città consolidata PL3 – ambiti soggetti piani attuativi. art. 19 e successivi delle  
NTA.

Il terreno oggetto della presente relazione è inserito in un comparto edilizio soggetto a piano di  
lottizzazione. Con atto in data [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] rep [REDACTED]  
registrata a Lodi in data [REDACTED] n. [REDACTED] serie IT trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai n.ri  
[REDACTED] è stata sottoscritta una Convenzione di Lottizzazione (tra il debitore esecutato e  
l'amministrazione comunale) Convenzione che oggi è da considerarsi decaduta essendo decorsi  
i 10 anni previsti per la sua ultimazione. Attualmente, sentita l'amministrazione comunale, la  
situazione a riguardo degli impegni di convenzione è la seguente:

- le opere di urbanizzazione previste (strada e marciapiede, impianti tecnologici generali e punto di allaccio dei singoli lotti, illuminazione stradale, parcheggio pubblico) sono state pressochè tutte ultimate: sono stati eseguiti due collaudi parziali con esito positivo per le opere eseguite. Dalle informazioni acquisite dal Comune le uniche opere previste in convenzione non ancora realizzate (che hanno determinato il rilascio di collaudi parziali e non definitivi) sono la realizzazione della recinzione di tre lotti (compreso quello del terreno di cui alla presente relazione) e la piantumazione delle alberature lungo la strada e nel parcheggio pubblico; il costo stimato della piantumazione è pari a € 6.000;
- la cessione delle aree al comune relative al parcheggio pubblico e alle strade pubbliche è stata perfezionata all'atto della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione;
- manca il collaudo finale delle sole opere ancora non eseguite (recinzioni e piantumazione) mentre per tutte le altre opere previste in convenzione, comprese le parti relative ai sottoservizi e realizzate direttamente dagli enti interessati, il collaudo parziale è stato eseguito con esito positivo
- tutti i lotti sono dotati di allacciamento sul posto per gas, luce, acqua e telefonico;
- una parte dei lotti, e tra questi anche quello oggetto della presente relazione, non sono ancora edificati.

Considerato che gli impegni di convenzione non sono stati ancora definitivamente completati e nel contempo la convenzione è decaduta (e quindi inefficaci le previsioni attuative non realizzate), al fine di poter procedere all'edificazione sul terreno oggetto della presente relazione sarà necessario procedere secondo due successivi passaggi:

1. interpellare l'amministrazione comunale per verificare se, in relazione a quanto previsto dall'art. 19 delle NTA del PGT, sia o meno necessario un accordo che confermi le previsioni e le modalità di attuazione della convenzione scaduta anche con riferimento a tutto quanto attenga ai rapporti tra pubblico e privato (come ad esempio l'esecuzione delle piantumazioni arboree ancora non eseguite e le recinzioni mancanti sui lotti), fermo restando, con riferimento all'altezza massima dei fabbricati, la necessità di considerare il limite massimo previsto per la città consolidata che è pari a mt. 8,50;
2. presentare titolo edilizio esecutivo a costruire (Permesso di Costruire, S.C.I.A., ecc) nel rispetto non più di quanto definito nel piano di lottizzazione decaduto (e quindi non più efficace) ma di quanto previsto nelle vigenti norme di PGT per la zona "città consolidata",

corrispondendo per intero degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al contributo sul costo di costruzione. Gli indici urbanistici da applicare sono i seguenti:

- If (indice fondiario) = 1,5 mq/mc (\*)
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- Sp (superficie permeabile) = 30%
- H max (altezza massima degli edifici) = mt. 8,50

(\*) al valore di cubatura così determinato, salvo diversa valutazione effettuata dall'amministrazione comunale, si dovrà sottrarre la cubatura di 100 mc ceduta con specifico atto notarile (vedi paragrafo 4.2.3)

NOTA BENE: La situazione sopra descritta è stata esaminata dal sottoscritto e condivisa direttamente con l'amministrazione comunale: includendo anche elementi discrezionali, richiederà comunque la precisa definizione in accordo con l'amministrazione comunale.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda ai documenti del P.G.T. vigente consultabili direttamente sul sito del comune di Mairago.

#### Descrizione **terreno edificabile soggetto a PL** di cui al punto **A**

In comune di Mairago (LO) lotto di terreno edificabile urbanizzato a destinazione residenziale situato alla periferia sud del paese tra via De Gasperi e via del Beltramo, al limite dell'edificato urbano.

Il terreno è pianeggiante con una forma pressoché rettangolare, inerbito e pressoché privo di essenze arboree. Confina a sud con la via pubblica, a est con il parcheggio pubblico realizzato nell'ambito della lottizzazione, a ovest e nord con altri lotti già edificati. Il terreno fa parte di un lotto compreso in maggior comparto edificatorio denominato PL3 dove sono già presenti alcuni edifici: i termini di completamento del Piano di Lottizzazione sono scaduti e le opere di urbanizzazione previste sono state pressoché completate (ad esclusione della recinzione di alcuni lotti e della piantumazione di essenze arboree): si potrà procedere con l'edificazione sul terreno *previo preliminare accordo con l'amministrazione comunale (per definire il completamento delle opere non ultimate riferite alla Convenzione di Lottizzazione scaduta) a cui potrà far seguito la presentazione di un titolo diretto a costruire applicando gli indici attualmente vigenti della zona urbanistica. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7 della relazione.*

Il terreno è inserito nell'attuale PGT in AMBITO: Città consolidata – PL3 ambiti soggetti a piani attuativi, con le caratteristiche di intervento meglio precisate al successivo paragrafo 7.1

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq **813,00 mq**

Identificati al catasto terreni del comune di Mairago come segue:

intestato a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], terreni:
  - **foglio 10 particella 126** seminativo irriguo cl. 1 superficie 755 mq r.d. € 7,76 – r.a. € 7,60
  - **foglio 8 particella 497** rel acq es superficie 58

Coerenze in un sol corpo:

da nord in senso orario: particella 141, particella 142 e particella 498 del fg 8, particella 127, particella 128 e particella 149 del fg 10 particella 496 del fg 8.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	giacitura	Id. Catastale	Superficie catasatle (mq)
terreno edificabile	piana	fg 10 part. 126	755,00
terreno edificabile	piana	fg 8 part. 497	58,00
<b>TOTALE</b>			<b>813,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

terreno agricolo edificabile:

*giacitura:*

piana.

*collocazione:*

al limite dell'edificato urbano entro il perimetro dell'edificato.

*accesso:*

da Via del Beltramino e da Via De Gasperi

*Diritti d'acqua:*

i terreni non hanno diritti d'acqua

*Ulteriori informazioni:*

non sono specificate servitù dirette.

*Coltivazioni ed essenze arboree:*

il terreno non è coltivato e non sono presenti essenze arboree.

**Accessori:** nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile ha tenuto conto della localizzazione, della possibilità edificatoria identificata dal P.G.T. vigente, della situazione amministrativa e urbanistico-catastale, del mercato immobiliare per il Comune di Mairago ed in particolare della domanda di nuove abitazioni, delle dimensioni dell'intervento, dei costi specifici di costruzione delle nuove costruzioni. Nella valutazione ha considerato la situazione del piano di lottizzazione scaduto, con gli impegni ancora da adempiere da parte dei lottizzanti, del fatto che si potrà effettivamente realizzare previa accordo da definire con l'amministrazione comunale (vedasi tutte le considerazioni espresse al paragrafo 7 della presente relazione), applicando anche, in termini prudenziali, la riduzione della cubatura sul lotto per effetto della cessione effettuata con l'atto di cui al precedente paragrafo 4.2.3.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la particolare situazione del mercato immobiliare locale e generale.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo, applicando i valori unitari di terreni con simile capacità edificatoria, 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 terreni edificabili 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 Mairago; Osservatorio Immobiliare on-line; Consulente Immobiliare, Borsino Immobiliare

### 8.3. Valutazione

Destinazione	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
terreno edificabile	755,00	60,00	€ 45.300,00
terreno edificabile	58,00	60,00	€ 3.480,00
<b>TOTALE</b>	<b>813,00</b>		<b>€ 48.780,00</b>
- Valore corpo:			€ 48.780,00
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 48.780,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 48.780,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno edificabile</b>	813,00	€ 48.780,00	<b>€ 48.780,00</b>
<b>8.4.</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per assenza di informazioni su servitù passive e attive, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per gli aspetti relativi alla definizione di accordi con l'amministrazione comunale prima di poter costruire			€ 7.317,00
	riduzione pe costi (cautelativamente stimati) relativi a completamento impegni di lottizzazione (pantumazione alberi, pratiche amministrative, collaudi, ecc.):			€ 8.000,00
	Riduzione per vendita di una quota parziale			€ -
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			Nessuna
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 33.463,00
			<b>arrotondato a</b>	<b>€ 33.000,00</b>

Lodi, 28 agosto 2024

il perito  
 Ing. Paolo Esposti



*[Handwritten signature]*



**ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale
02. Visure catastali
03. Atto di provenienza
04. Certificato di destinazione urbanistica
05. Estratto PGT
06. Copia convenzione di lottizzazione
07. Repertorio fotografico