
TRIBUNALE DI LODI

CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



Contro



N. Gen. Rep. 11/2024

Giudice dott.ssa **Giulia Isadora Loi**
Custode Giudiziario Dott. **Emanuele Fasani**

ELABORATO PERITALE
dicembre 2024

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



Beni in Borghetto Lodigiano (LO) – Via Gianfranco Miglio, snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appezzamento di terreno edificabile sito in comune di Borghetto Lodigiano (Lo) Via Gianfranco Miglio soggetto a Piano di Lottizzazione PL9 e interessato dalla convenzione con il Comune di Borghetto Lodigiano con atto in data 29/05/2009 N. 172551/60868 di rep. Dott. Lorenzo Stucchi, Notaio in Lodi, registrato a Lodi in data 15/06/2009 al n. 4396 Serie 1T.

L'appezzamento di terreno, il quale accesso avviene da Via Gianfranco Miglio, è a vista relativamente pianeggiante ed ha una forma pressochè trapezoidale.

Il terreno è inserito nell'attuale PGT in AMBITO 8 – Piani Attuativi – PL9, con le caratteristiche di intervento di seguito precisate.

L'appezzamento di terreno in oggetto sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq 585.

Identificato al catasto terreni del comune di Borghetto Lodigiano (LO) come segue:

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 6, mappale 337, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.01.07, reddito dominicale Euro 1,10, reddito agrario Euro 1,08;
- Foglio 6, mappale 338, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.02.94, reddito dominicale Euro 3,02, reddito agrario Euro 2,96;
- Foglio 6, mappale 339, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.00.01, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- Foglio 6, mappale 342, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.01.78, reddito dominicale Euro 1,83, reddito agrario Euro 1,79;
- Foglio 6, mappale 343, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.00.05, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,05.

Coerenze da nord in senso orario dell'intero appezzamento di terreno: mappale 334 (Via Gianfranco Miglio), mappale, 358, mappale 340, mappale 341, mappale 336, mappale 335.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in zona residenziale periferica 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 buona possibilità di sosta dei veicoli.

I principali centri limitrofi: Lodi, Pavia.

Collegamenti pubblici (km): bus (300 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero e disponibile.

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 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] del [REDACTED] n. rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Annotazione Frazionamento in quota [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] con [REDACTED] in [REDACTED] quota n.l di € 70.000,00 di cui € 40.000,00 capitale (foglio 6 particella 337-338-339-342-343).

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma del Tribunale di Lodi in data [REDACTED] al n. Rep. [REDACTED] trascritto a Lodi in data [REDACTED] al n. [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: **Conforme.**

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento:

6.1.1 dal 09/06/2014 ad oggi

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED], ove si riporta che "La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo dichiarato dalle parti di Euro 82.400,00 (ottantaduemilaquattrocento / 00) oltre IVA, che viene regolato come segue:

- quanto ad Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento virgola zero zero) la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente;
- quanto ad Euro 40.000,00 (quarantamila/00) mediante accollo del mutuo stipulato dalla parte venditrice con la [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED] notaio in Lodi, ivi registrato il [REDACTED] n. [REDACTED] serie [REDACTED] e garantito dall'ipoteca di cui infra, frazionata con atto in data odierna a mio rogito, le cui formalità sono in corso di esecuzione, dato atto che i beni sopra descritti corrispondono al lotto n. 1;

- quanto ad Euro 28.128,00 (ventottomilacentoveventotto/00) in cinque rate consecutive aventi le seguenti scadenze ed importi:

n. due rate dell'importo di Euro 5.000,00 ciascuna da pagarsi entro il giorno 4 (quattro) dei mesi di agosto e settembre 2014;

n. una rata dell'importo di Euro 5.000,00 da pagarsi entro la data in cui la parte venditrice avrà effettuato la posa dei marciapiedi perimetrali ai beni sopra venduti. Dette opere dovranno essere effettuate a cure e spese dalla parte venditrice presumibilmente entro il mese di ottobre 2014;

n. una rata dell'importo di Euro 5.000,00 da pagarsi entro la data in cui avverrà il collegamento della fognatura ai beni sopra venduti. Dette opere dovranno essere effettuate a cure e spese dalla parte venditrice presumibilmente entro il mese di novembre 2014;

n. una rata dell'importo di Euro 8.128,00 entro il 31 dicembre 2015.



Le parti si riservano di addivenire ad un successivo atto di quietanza ad avvenuto saldo del prezzo. La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.”

Il notaio [redacted] ha dichiarato di non aver mai redatto alcun atto di quietanza. Inoltre il sig. [redacted], amministratore unico della [redacted], nonché il liquidatore della [redacted] in liquidazione, non ha mai fornito alcuna documentazione ufficiale in merito.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 dal 29/05/2009 al 09/06/2014

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 1/1) con sede in [redacted] () cf. [redacted] proprietaria in forza di atto di compravendita notaio [redacted] Notaio in Lodi del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted].

6.2.2 dal 08/10/2003 al 29/05/2009

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 5/6) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria:

- per la quota di 4/6 in forza di atto di Rettifica a Transazione Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] e trascritto il [redacted] al n. [redacted] e precedente atto pubblico di transazione Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted];
- per la quota di 1/6 in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted].

[redacted] (quota di proprietà 1/6) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria:

- in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted].

6.2.3 dal 08/06/2001 al 08/10/2003

Intestato a [redacted] (quota di proprietà 4/6) nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario in forza di atto per causa di morte Denuncia di successione – Ufficio del Registro del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted].

[redacted] (quota di proprietà 1/6) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted].

[redacted] (quota di proprietà 1/6) nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [redacted] rep. [redacted] e trascritto a Lodi il [redacted] al n. [redacted].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted].

6.2.4 dal 12/03/2001 al 08/06/2001

Intestato a [redacted]



[REDACTED] (quota di proprietà 4/6) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario:

- per la quota di 2/6 in forza di atto per causa di morte Denuncia di successione – Ufficio del Registro del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].
Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED].
- per la quota di 2/6 in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 1/6) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 1/6) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED].

6.2.5 dal 16/09/1998 al 12/03/2001

Intestato a

[REDACTED] (quota di proprietà 2/6) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 2/6) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 1/6) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 1/6) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del registro di Lodi del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Si segnala l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED].

6.2.6 dal 26/02/1988 al 16/09/1998

Intestato a

[REDACTED] (quota di proprietà 1/3) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 1/3) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario in forza di atto notarile pubblico di compravendita a



rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

[REDACTED] (quota di proprietà 1/3) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] cf. [REDACTED] proprietario in forza di atto Notarile Patto di Riservato Dominio Pubblico Ufficiale [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

6.2.7 dal 18/10/1972 al 26/02/1988

Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] proprietario in forza di atto Notarile Patto di Riservato Dominio Pubblico Ufficiale [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lodi il [REDACTED] al n. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il terreno non è edificato e pertanto non vi sono titoli edilizi riferiti a costruzioni.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borghetto in data 05/08/2024 prot. 6269 (qui allegato) i terreni in oggetto sono inseriti nella Variante Parziale PGT vigente (approvata con deliberazione consiliare n. 25 del 10/04/2019 pubblicata sul Burl dalla Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 28 – 10/07/2019) in AMBITO 8 – Piani attuativi – PL9

Le modalità di intervento sono contenute all'art. 18.5.3 e successivi e contenuti nell'estratto PGT allegato al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla documentazione sopra richiamata si riportano i dati essenziali di intervento previsti:

- destinazione: residenziale
- superficie territoriale complessiva 12.000,00 mq
- altezza massima degli edifici = 8,50 m
- Rapporto di copertura = 50% della superficie fondiaria
- volume massimo edificabile = 14.400,00 mc
- volume massimo edificabile dell'intero lotto di cui alla presente perizia = 720 mc come riportato nell'atto di compravendita notaio Gallizia Giuseppe del 09/06/2014 rep.28995/14062 e trascritto il 23/06/2014 al n.5445.

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

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appezzamento di terreno edificabile sito in comune di Borghetto Lodigiano (Lo) Via Gianfranco Miglio soggetto a Piano di Lottizzazione PL9 e interessato dalla convenzione con il Comune di Borghetto Lodigiano con atto in data 29/05/2009 N. 172551/60868 di rep. Dott. Lorenzo Stucchi, Notaio in Lodi, registrato a Lodi in data 15/06/2009 al n. 4396 Serie 1T.

L'appezzamento di terreno, il quale accesso avviene da Via Gianfranco Miglio, è a vista relativamente pianeggiante ed ha una forma pressochè trapezoidale.

Il terreno è inserito nell'attuale PGT in AMBITO 8 – Piani Attuativi – PL9, con le caratteristiche di intervento di seguito meglio precisate.

L'appezzamento di terreno in oggetto sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq 585.

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

- Intestato a [REDACTED] (quota di proprietà 1/1) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Foglio 6, mappale 337, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.01.07, reddito dominicale Euro 1,10, reddito agrario Euro 1,08;
- Foglio 6, mappale 338, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.02.94, reddito dominicale Euro 3,02, reddito agrario Euro 2,96;
- Foglio 6, mappale 339, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.00.01, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- Foglio 6, mappale 342, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.01.78, reddito dominicale Euro 1,83, reddito agrario Euro 1,79;



- Foglio 6, mappale 343, SEMIN IRRIG cl. 1, superficie ha. 00.00.05, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,05.

Coerenze da nord in senso orario dell'intero appezzamento di terreno: mappale 334 (Via Gianfranco Miglio), mappale, 358, mappale 340, mappale 341, mappale 336, mappale 335.

destinazione	giacitura	id. catastale	superficie catastale
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg. 6 mapp 337	107,00
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg. 6 mapp 338	294,00
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg. 6 mapp 339	1,00
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg. 6 mapp 342	178,00
terreno edificabile soggetto a PL	piana	fg. 6 mapp 343	5,00
TOTALE			585,00

Caratteristiche descrittive appartamento:

caratteristiche del terreno agricolo edificabile	
<i>giacitura</i>	piana
<i>collocazione</i>	al limite dell'edificato urbano entro il perimetro dell'edificato
<i>accesso</i>	da Via Gianfranco Miglio
<i>ulteriori informazioni</i>	non sono specificate servitù dirette
<i>coltivazioni ed essenze arboree</i>	il terreno non è coltivato, ma sono presenti solo essenze erbacee spontanee
accessori	
	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adatterà 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 di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico del Comune di Borghetto Lodigiano, Agenzie immobiliari locali.



8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

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

ID	immobile	superficie lorda equivalente (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota	valore diritto o quota
A	terreno edificabile	585,00	€ 115,00	€ 67.275,00	1,00	€ 67.275,00
TOTALE		585,00	€.	€ 67.275,00		€ 67.275,00

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.

€ 10.091,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 0,00

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.

€ 57.183,75

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

€ **57.183,75**

